Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет

На правах рукопису

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)

Дисертація
на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Науковий керівник:
доктор економічних наук,
професор
Крупка Ярослав Дмитрович

ТЕРНОПІЛЬ – 2016

ЗМІСТ

ВСТУП……... 4

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ОБЛІКУ І КОНТРОЛЮ РІЗНИХ ФОРМ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ…… 13

1.1. Обслуговування житлового фонду в контексті житлово-комунальної реформи в Україні …… 13

1.2. Об’єкти обліку і контролю організацій з обслуговування житлового фонду…….. 34

1.3. Концептуальні засади обліку та контролю альтернативних форм обслуговування багатоквартирного житлового фонду…….. 54

Висновки до розділу 1……... 65

РОЗДІЛ 2. ОБЛІК В ОСББ ЯК АЛЬТЕРНАТИВНІЙ ФОРМІ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ……. 67

2.1. Удосконалення документування створення та діяльності ОСББ…….. 67

2.2. Оцінка і відображення в обліку активів та зобов’язань в об’єднанні співвласників …… 91

2.3. Облік витрат діяльності ОСББ …… 103

2.4. Облік доходів та їх використання для покриття витрат ОСББ……. 119

Висновки до розділу 2…….. 133

РОЗДІЛ 3. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА КОНТРОЛЬ ДІЯЛЬНОСТІ АЛЬТЕРНАТИВНИХ ФОРМ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ …… 135

3.1. Проблеми інформаційного забезпечення управління в альтернативних формах обслуговування житлового фонду …….. 135

3.2. Організація контролю у підприємствах з обслуговування житлового фонду…….. 147

3.3. Інформаційні технології в обліку і контролі діяльності ОСББ……. 161
Висновки до розділу 3……... 175

ВИСНОВКИ……. 178
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ…….. 181
ДОДАТКИ…….. 210

ВСТУП

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. Лєбєдєв, 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-В1 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.

РОЗДІЛ 1
ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ОБЛІКУ І КОНТРОЛЮ РІЗНИХ ФОРМ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

1.1. Обслуговування житлового фонду в контексті житлово-комунальної реформи в Україні

Комплексна трансформація національної економіки передбачає реалізацію низки реформ, зокрема в сфері житлово-комунального господарства. Житлово-комунальна реформа покликана забезпечити демонополізацію житлово-комунального господарства, формування ефективної моделі управління його об’єктами, задоволення потреб населення в одержанні якісно нових житлово-комунальних послуг.

Система управління житлово-комунальною сферою та обслуговування житлового фонду протягом тривалого часу не змінювалася, що призвело до диспропорцій у її розвитку на тлі загальних тенденцій розвитку національної економіки, що базується на ринкових засадах. У свою чергу гальмування реформ в житлово-комунальній сфері великою мірою спричинило перманентність та поглиблення кризових явищ в системі життєзабезпечення населення. Причини такої ситуації наступні:

– зростання витрат на одиницю наданих послуг, що зумовлено використанням зношених основних засобів, сума на поточні та капітальні ремонти яких щороку зростає. Так, третина водопровідних, каналізаційних та теплових мереж знаходиться в аварійному стані; майже 40% ліфтів експлуатуються понад 25 років, а 5% складають непрацюючі ліфти; в аварійному стані перебуває 36% водопровідних мереж, які потребують заміни. Технологічні втрати у мережах води та тепла сягають 30-60% обсягів, поданих у мережу. На підприємствах комунальної теплоенергетики 23% котлів та 16% мереж відпрацювали нормативні терміни експлуатації [200];

– різниця між тарифами на надання послуг та фактичними витратами підприємств, яка складає від 10% до 30% в середньому на території України [240], що зумовлює їх збиткову діяльність (додаток А);

– збільшення кількості будинків, які потребують термінового ремонту. Так, в Україні лише 33% житлового фонду знаходиться в задовільному стані, 39% потребує поточного ремонту, 27% потребує капітального ремонту і 1% знаходиться в аварійному стані [216] (додаток Б). Згідно із даними державної статистики України станом на 01.01.2014, до категорії ветхих віднесено 46,9 тис. будинків (0,5% від загальної кількості житлових будинків країни), загальною площею 3,9 млн. $м^2$, в яких мешкає 95,5 тис. мешканців. До категорії аварійних віднесено 13,2 тис. будинків (0,1 % житлових будинків країни), загальною площею 1,2 млн. $м^2$, в яких мешкає 23,1тис. мешканців [160]. Житловий фонд будинків забудови 60-70-х років складає близько 72 млн. $м^2$ і потребує заміни або реконструкції (додаток В). Фактично кожний четвертий міський житель проживає у житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан та низькі експлуатаційні якості. Статистика свідчить, що кожен третій житловий будинок потребує капітального ремонту, а кількість будинків, які потребують невідкладного капітального ремонту, постійно зростає. Відбувається природне старіння житлового фонду. І, якщо для капітального ремонту одного будинку необхідно мінімум 200,0 тис. грн., то для ремонту всього житлового фонду середньостатистичного міста, відповідно 300,0 млн. грн. Тобто, якщо, наприклад, на ці цілі з міського бюджету міста Тернополя виділяється 5-6 млн. грн. у рік, то відремонтувати всі будинки в місті можна буде за 50-60 років. Наявність такого стану із житловим фондом пояснюється скороченням обсягів будівництва, починаючи з 1985 року та їх зростанням лише з 2010 року. Слід зазначити, що на ринку житлового будівництва в Україні домінують індивідуальні забудовники (у 2014 році з 9 млн. 741 тис. кв. м. зданого в експлуатацію житла більше половини збудовано індивідуальними забудовниками). Крім того, частка житла, побудованого за державні кошти, починаючи з 2000 року складає в середньому до 5% від загального житлового

будівництва. До того ж на державному рівні досі не було проведено аналітичних досліджень альтернативних варіантів вирішення питання житлової забудови: проведення капітальних ремонтів старих будинків чи будівництво нового житла на їх місці. Варто зазначити, що обсяг житла на одну особу в Україні є нижчим від європейських показників та від соціального стандарту Організації Об'єднаних Націй, згідно з яким на одного громадянина повинно припадати не менше 30 м^2 житлової площі. Майже 7153 тис. (42%) українських домогосподарств забезпечені житловою площею, меншою за 13,65 м^2 на одну особу, тобто нижче норми, передбаченої Житловим кодексом;

– наявність заборгованості населення з оплати житлово-комунальних послуг в результаті різкого зростання цін і тарифів на енергоресурси;

– відсутність мотивації житлово-комунальних підприємств у зниженні витрат та підвищенні якості послуг. Зокрема, в Україні на одиницю наданих комунальних послуг витрати енергоресурсів у 2-3 рази перевищують західноєвропейський рівень [227], а чисельність працівників житлово-комунального господарства у розрахунку на 1000 мешканців – у 1,5-2 рази вища, ніж у країнах Європи;

– незначна сума інвестицій у житлово-комунальну сферу. Так, за даними Асоціації міст України [117] загальна частка інвестицій у дану сферу в загальному обсязі інвестицій за 2014 рік (189 млрд. грн.) становить лише 1%.

На вирішення зазначених проблем спрямована Державна програма активізації розвитку економіки на 2013-2014 роки, в якій однією із пріоритетних сфер, що потребує першочергового реформування, визначено саме житлово-комунальне господарство, оскільки від його розвитку великою мірою залежить динаміка муніципальної економічної системи, яка є базисом розвитку національної економіки.

Важливою складовою житлово-комунального господарства є житлове господарство, основою якого є житловий фонд, обслуговування якого характеризується певною архаїчністю та гальмуванням впровадження сучасних інноваційних форм. Крім того, обслуговування житлового фонду, поряд з

водопостачанням, водовідведенням та теплопостачанням, є майже повністю монополізованим. Конкуренція з'явилася частково в сфері надання послуг з благоустрою, вивезення сміття, свідченням чому є демонополізація цього сегменту ринку.

Реалізація завдань дослідження вимагає з'ясування поняття «житловий фонд». За діючим нині Житловим кодексом [61], прийнятим у 1983 році, житловий фонд — це житлові будинки та житлові приміщення в інших будинках, що знаходяться на території України (рис. 1.1).

Рис. 1.1. Об'єкти житлового фонду України*

*Примітка. Складено автором на основі [61].

Характерною рисою житлового фонду є постійне проживання у ньому. Так, відповідно до законодавства, до житлового фонду не входять нежилі приміщення в житлових будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру [61]. Проте проектом Житлового кодексу для власника житла передбачена можливість використовувати його для ведення господарської діяльності, крім промислового виробництва.

Житловий фонд можна певним чином класифікувати, що є важливим з погляду ситуаційного підходу до організації його обслуговування. Так, житлові будівлі і споруди можна класифікувати за багатьма ознаками (рис. 1.2), зокрема за функціональним призначенням, за конструктивними схемами будівництва та поверховістю, за капітальністю.

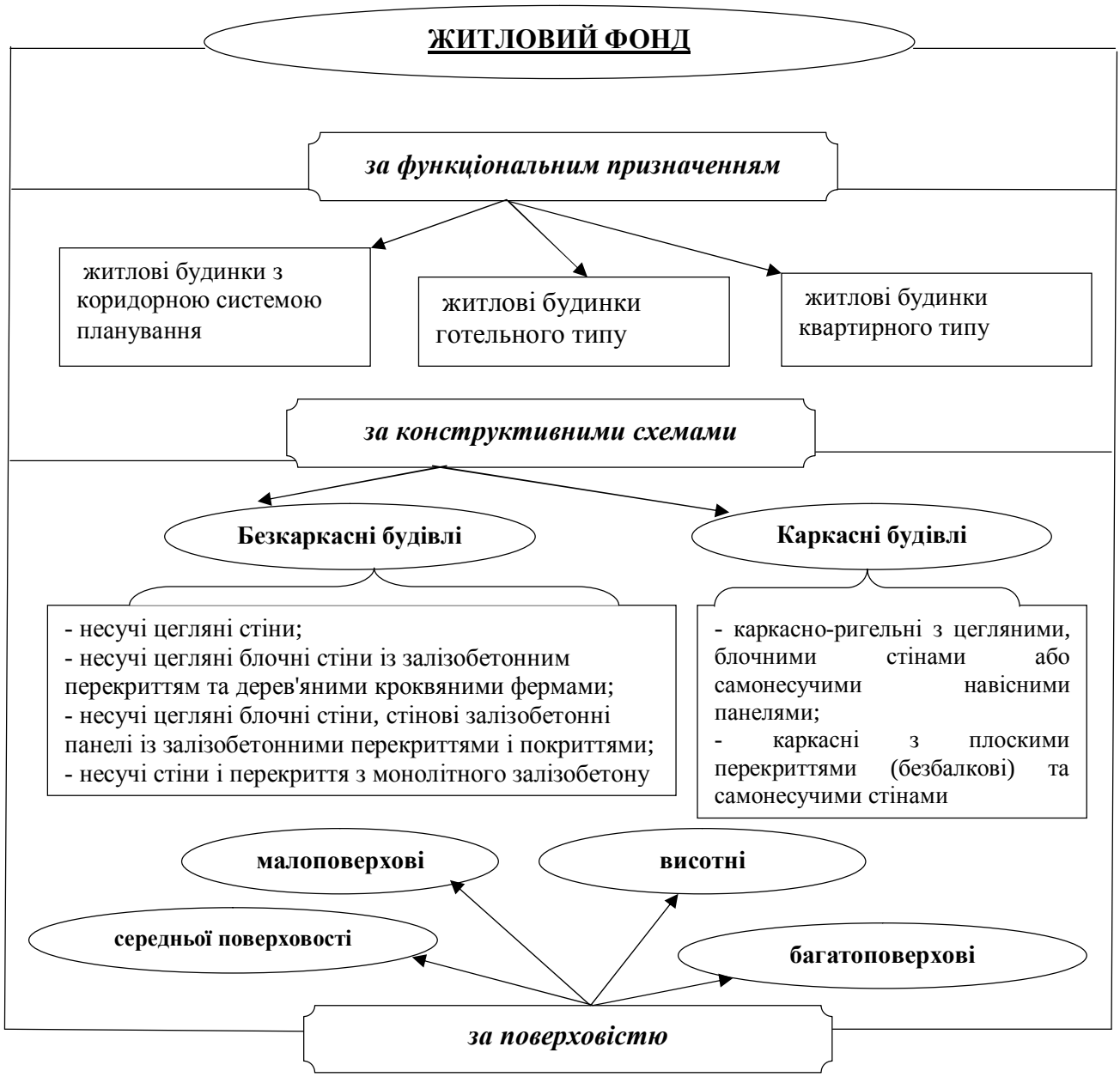


Рис. 1.2. Класифікація житлового фонду України*

*Примітка. Складено автором на основі [61].

Так, за функціональним призначенням можна виокремити [110]: житлові будинки (споруди, призначені для проживання) з коридорною системою

планування; житлові будинки готельного типу; житлові будинки квартирного типу.

За конструктивними схемами будівлі поділяються на безкаркасні і каркасні (з повним і неповним каркасом) [110]. Безкаркасні будівлі мають декілька конструктивних схем: несучі цегляні стіни (поздовжні або поперечні) з дерев'яними перекриттями та дерев'яними кроквяними фермами (це старі будівлі, збудовані у 30-ті роки XX століття); несучі цегляні блочні стіни із залізобетонним перекриттям та дерев'яними кроквяними фермами (це старі будівлі, відновлені після капремонтів у середині минулого століття); несучі цегляні блочні стіни, стінові залізобетонні панелі із залізобетонними перекриттями і покриттями (будівлі 60-90-х років); несучі стіни і перекриття з монолітного залізобетону.

За поверховістю житлові будівлі розділяються на: малоповерхові – 1-2 поверхи; середньої поверховості – 3-5 поверхи без ліфтів; багатоповерхові – 6-9 поверхів з ліфтами; висотні - більше 9 поверхів з ліфтами.

Також житлові будівлі та споруди можна класифікувати за капітальністю в залежності від матеріалу фундаменту, стін та перекриття. Так житлові будівлі поділяються на: кам'яні, особливо капітальні (в яких фундаменти кам'яні та бетонні, стіни кам'яні (цегляні) та великоблокові, а перекриття залізобетонні); кам'яні, звичайні (в яких фундаменти та стіни кам'яні, великоблокові та крупно панельні, перекриття залізобетонні та змішані (дерев'яні та залізобетонні) або кам'яні зводи по металевих балках); кам'яні, полегшені (в них фундаменти кам'яні та бетонні, стіни кам'яні, полегшеної кладки з цегли, шлакоблоків, піноблоків та черепашнику, перекриття дерев'яні, залізобетонні або кам'яні склепіння по металевих балках); дерев'яні, рублені та брусовані, змішані, сирцеві (в яких фундаменти стрічкові, бутові, стіни рублені, брусовані, змішані (цегляні та дерев'яні), перекриття дерев'яні); збірно-щитові, каркасні, глинобитні, саманні та фахверкові (фундаменти на дерев'яних стільцях або бутових стовпах, стіни каркасні, глинобитні, перекриття дерев'яні) [110].

Житловий фонд України на 1 січня 2015 року становив 966,1 млн.м^2 загальної площі, з якого 60,87% (588,1 млн.м^2) – житловий фонд міських поселень (додаток В). Частка приватного житлового фонду у загальному обсязі становила 93,7%, комунального – 4,9%, державного – 1,4%. Загальна кількість квартир в Україні становила 19,4 млн. За кількістю кімнат квартири розподілились таким чином: 19,3% – однокімнатні, 37,0% – двокімнатні, 32,8% – трикімнатні, 10,9% квартир мали чотири і більше кімнат [160].

За даними аналітичних досліджень, близько 40% житлового фонду України — багатоквартирні житлові будинки, в яких мешкає майже 50% населення країни. 80% багатоквартирного житлового фонду потребує повної або часткової модернізації та значного підвищення енергетичної ефективності. На проведення цих заходів за оцінками експертів необхідно від 15 до 50 млрд. доларів США [248]. Саме тому для дослідження вибрано особливості обслуговування багатоквартирного житлового фонду, оскільки вважаємо, що на рівні багатоквартирних будинків, враховуючи закон синергії, можна чітко простежити переваги концентрації та консолідації зусиль власників житла з його утримання.

Якісне функціонування житлового фонду забезпечується в процесі його обслуговування, що реалізується через надання житлово-комунальних послуг. Останні є результатом господарської діяльності, яка спрямована на забезпечення, відповідно до нормативів та стандартів, умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилих приміщеннях, будинках і спорудах.

У системі житлово-комунальних послуг (далі - ЖКП) доцільно виокремити різні види послуг [182], які можна поділити на дві групи: комунальні послуги та послуги з обслуговування житла (рис. 1.3).

Перелічені послуги можуть надавати суб’єкти, які мають відповідні ресурси (для забезпечення обслуговування будинку, утримання прибудинкової території, належної експлуатації, ремонту, управління та ведення звітності й обліку) та несуть відповідальність за здійснені дії. Так, комунальні послуги в

Україні надають підприємства-монополісти. Тобто у даному секторі повністю відсутня конкуренція, що має значний вплив на якість послуг, які надаються.

Рис. 1.3. Види житлово-комунальних послуг*

*Примітка. Складено автором на основі [182].

Інші ж послуги (з утримання будинку, управління та ремонту) можуть бути надані різними суб'єктами господарювання на конкурентних засадах (табл. 1.1). Інформація щодо утворених суб'єктів господарювання в житловому господарстві України станом на 01.10.2015 року та Тернопільської області подана в додатку Д.

Таблиця 1.1

Основні суб'єкти господарювання в житлово-комунальній сфері*

Форми	Зміст та призначення	Особливості	
		Переваги	Недоліки
1	2	3	4
Місцеві комунальні підприємства – Житлово-експлуатаційні контори (організації) (ЖЕК, ЖЕО)	Створені органами місцевого самоврядування за радянських часів. Отримали на баланс житловий фонд. Є комунальними госпрозрахунковими організаціями. Основні завдання: зберігання закріпленого житлового фонду і забезпечення безперебійної роботи інженерного устаткування житлових будинків, своєчасне проведення поточного ремонту, утримання у належному технічному і санітарному стані.	- досвід роботи; - наявність техніки та кадрів; - хороші комунікативні зв'язки в різних інстанціях; - підтримка з боку органів місцевого самоврядування.	- немає контролю за коштами з боку мешканців; - вартість послуг може перевищувати середньоринкову; - невисокий рівень послуг, що надаються; - бюрократизація процесу отримання довідок; - висока собівартість послуг через застарілу техніку; - незацікавленість в економії ресурсів чи зменшенні витрат; - відсутність відповідальності за неякісне надання послуг.
Приватні підприємства-ЖЕК, керуючі компанії (КК)	Залучаються або створюються з метою утримання житлового фонду. Виконують функції забезпечення населення та інших споживачів необхідними комунальними послугами.	- створюють реальну конкуренцію для комунальних підприємств; - шукають способи економії ресурсів з метою зростання свого доходу; - намагаються підтримувати високий рівень надання послуг.	- значно вищі тарифи; - незацікавлені в покращенні стану будинку, впровадженні енергозберігаючих технологій; - потребують значних сум коштів для початку роботи; - надають лише певні види ЖКП.
Служба єдиного замовника	Створюються з метою демонополізації житлово-комунального господарства міст і розвитку конкурентного середовища в системі обслуговування житлово-комунальної сфери, починаючи з 2003 р. Надають послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків.	- економія на адміністративних витратах; - можливість зменшення тарифів при закупівлі більшого обсягу послуг.	- складність процесу організації Служби єдиного замовника; - ризик демонополізації ринку ЖКП .

Продовження таблиці 1.1

1	2	3	4
Об’єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)	Юридична особа, створена власниками для сприяння використання їхнього власного майна та управління ним. Основна діяльність полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном об’єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам об’єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов’язань,	- при створенні ОСББ виділяється прибудинкова територія, якою воно може розпоряджатися з користю для усіх мешканців будинку; - можливість отримувати якісні житлово-комунальні послуги за дешевшою ціною; - контроль та прозорість використання коштів; - можливість планування заходів з ремонту та модернізації будинку.	- мала чисельність ініціативних мешканців; - відсутність досвіду планування витрат; - обмеженість державних програм кредитування; - витратне оформлення документів; - висока ймовірність неплатежів з боку мешканців; - труднощі у пошуку приміщення для ведення діяльності; - колегіальність рішень щодо витрат, що ускладнює формування об’єктивних кошторисів.
Кооперативи власників квартир (КВК)	Основною метою КВК є забезпечення громадян житлом, а після завершення будівництва – обслуговування та управління жилим будинком і прилеглою територією. Член житлово-будівельного (житлового) кооперативу має право володіння і користування, а за згодою кооперативу – і розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу.	- має право отримати у власність або довічне користування земельну ділянку, на якій розташовано багатоквартирний будинок, разом із прибудинковою територією; - члени, через своїх обраних представників, можуть перевіряти та обирати тих, хто може жити в кооперативі.	- надають лише певні види ЖКП; - може бути створений лише перед будівництвом будинку; - ризик можливого колективного стягнення боргів з мешканців будинку комунальними службами (якщо будинок знаходиться на балансі кооперативу, а не на позабалансовому рахунку).

*Примітка. Складено автором самостійно.

В умовах ринку не існує жодної організаційно-правової форми або форми власності, яка б мала абсолютні переваги над іншими. Тому важливим є аналіз основних організаційно-правових форм, що обслуговують, або можуть надавати житлово-комунальні послуги на основі дотримання принципу оптимального співвідношення ціни та якості (рис. 1.4).

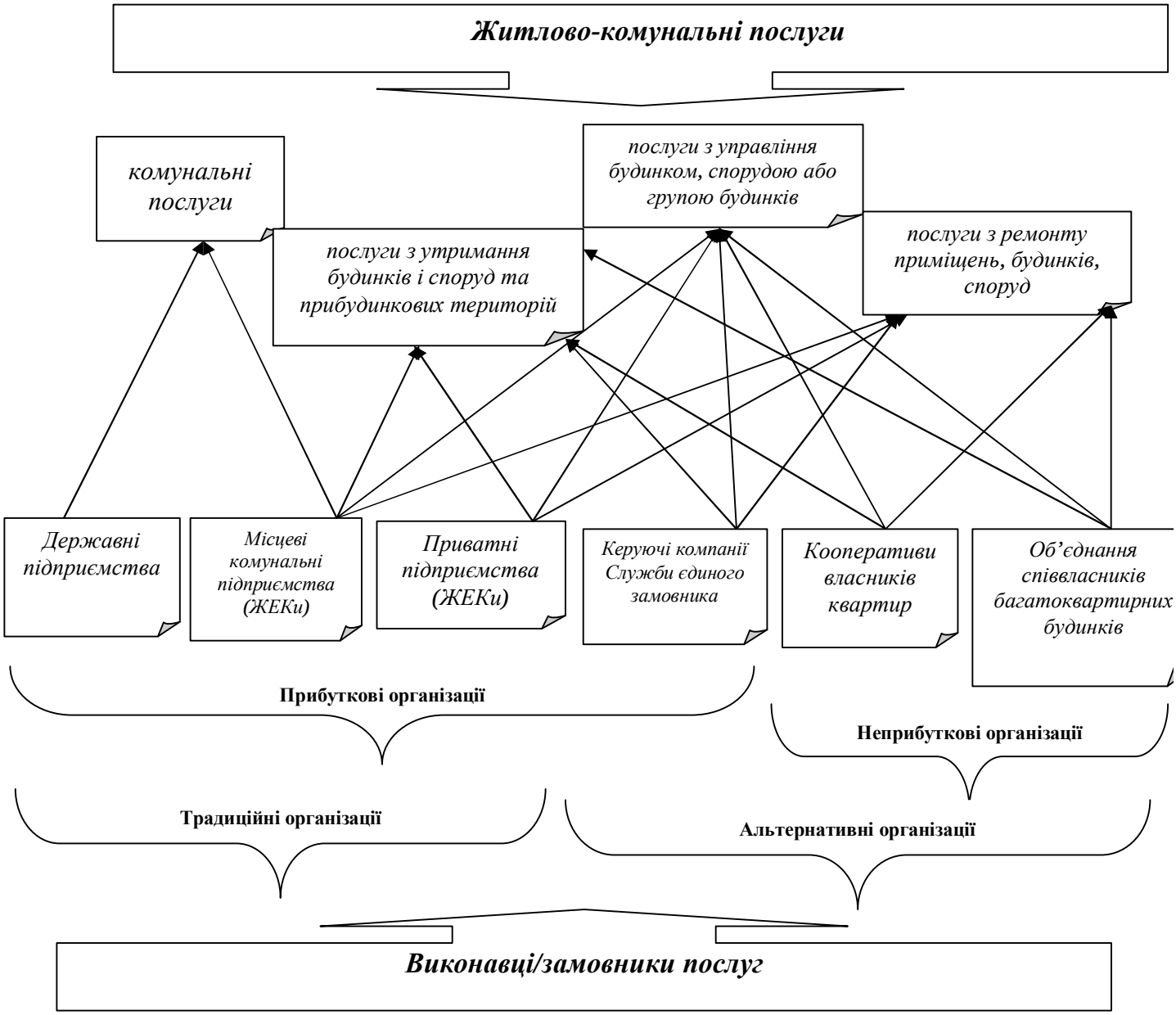


Рис. 1.4. Суб'єкти виконання житлово-комунальних послуг*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Пропонується суб'єктів виконання житлово-комунальних послуг поділяти на прибуткові й неприбуткові (за цілями діяльності), традиційні та альтернативні (за характером виникнення та ступнем поширення). Серед

зазначених організацій, важливим для дослідження є розгляд організацій, які на ринку житла надають послуги з його обслуговування, що включають послуги з утримання, управління та ремонту будинків, споруд та прибудинкових територій. Реалізація цієї мети вимагає систематизації існуючого інституційного забезпечення процесу обслуговування житлового фонду та розроблення пропозицій з його удосконалення.

Серед організаційно-правових форм обслуговування житлового фонду (див. рис. 1.4), традиційно найпоширенішою були й у багатьох територіальних громадах залишаються комунальні житлово-експлуатаційні контори або організації (далі – ЖЕК або ЖЕО). Дані організації належать комунальному господарству. Внаслідок негнучкості, інерційності старих методів роботи, якість послуг ЖЕКів є невисокою, ціни здебільшого завищені, оскільки вони є госпрозрахунковими організаціями, діяльність яких спрямована в основному на збільшення прибутку, а не зменшення витрат.

Існуючі проблеми у житлово-комунальній сфері, неможливість їх вирішення за допомогою наявних ресурсів, зростання соціального незадоволення рівнем комунальних послуг визначили пошук способів виходу з даної ситуації шляхом створення конкурентної платформи у сфері обслуговування житла, що зумовило появу альтернативних виконавців житлово-комунальних послуг, які мають відповідні ресурсні можливості та здатні результативно функціонувати в умовах ринку. До них можна віднести прибуткові (керуючі компанії, служби єдиного замовника) та неприбуткові (об’єднання співвласників багатоквартирних будинків, кооперативи власників квартир) організації, які є новими — альтернативними формами обслуговування житлового фонду. Функціонуючи в конкурентному середовищі, вони зобов’язані докладати низку особливих зусиль (на відміну від традиційних організацій), щоб надавати послуги власникам житла відповідної якості. А тому поява таких організацій повинна сприяти зростанню якості послуг. До того ж необхідно врахувати, що ціна послуг буде нижчою у неприбуткових організацій, які не орієнтуються на рентабельність.

Аналіз наукової літератури дозволяє зробити висновок, що проблеми функціонування, розвитку та обслуговування житлового фонду досліджували багато науковців, зокрема Андрійчук М.Д. [2], Герасимчук З.В. [22], Гура Н.О. [34-45], Димченко О.В. [50], Кравченко В.І. [97], Лагоднюк О.А. [107], Лєбєдєв М.М. [110], Лисов І.В. [112], Паливода К.В. [97], Руденко В.А. [210] та ін. Проте в їх роботах недостатньо уваги приділено питанням формування конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, вивчення можливостей використання нових форм господарювання у сфері обслуговування житла з позиції їх економічної та соціальної обґрунтованості.

Дослідження проблем обслуговування житлового фонду проведемо на прикладі міста Тернополя з подальшою їх проекцією на інші міста України.

У Тернополі налічується 1108 житлових будинків (табл. 1.2), загальна площа яких складає 3,12 млн. м^2 [200]. Практично все житло обладнано водо-, газо-, електропостачанням та водовідведенням, 98,6% – гарячим водопостачанням, 96,7% – опаленням.

Таблиця 1.2

Житловий фонд міста Тернополя станом на 01.01.2015 року*

Вид будинку	Кількість будинків	Площа, м^2	Відсоток до загальної кількості
1	2	3	4
Одноповерхові	120	13066	10,83
Двоповерхові	202	60814	18,23
Трьохповерхові	112	69691	10,11
Чотирьохповерхові	69	105776	6,23
П’ятиповерхові	367	1231824	33,12
Шестиповерхові	21	74487	1,90
Семиповерхові	1	1676	0,09
Восьмиповерхові	2	1368	0,18
Дев’ятиповерхові	167	1116170	15,07
Десятиповерхові	44	416809	3,97
Чотирнадцятиповерхові	1	4267	0,09
Шістнадцятиповерхові	2	9850	0,18
Разом	1108	3105798	100,00

*Примітка. Складено автором за даними [200].

Крім того, серед даної кількості будинків, більше, як 15% є аварійними та застарілими (табл. 1.3) [200]. Однак, як показало проведене дослідження, дані

офіційної статистики не є цілком репрезентативними, оскільки, за оцінкою експертів, в місті Тернополі практично кожний третій будинок потребує проведення капітального ремонту. Водночас, потрібно зазначити, що обсяги виконання робіт капітального характеру з року в рік зменшуються в зв'язку з недостатнім виділенням на ці цілі коштів.

Таблиця 1.3

Стан житлового фонду міста Тернополя на 01.01.2015 року

Вид будинку	Кількість будинків	Відсоток до загальної кількості
1	2	3
Ветхі будинки	19	1,71%
Аварійні будинки	4	0,36%
Застарілий житловий фонд	147	13,27%
Всі інші	938	84,66%
Разом	1108	100,00%

*Примітка. Складено автором за даними [200].

За даними Департаменту житлового господарства та інфраструктури Тернопільської міської ради на капітальний ремонт будинку в середньому повинно затрачатися 1-1,5 млн. грн. При тому, що загальний обсяг видатків міського бюджету на 2014 рік становить 871,9 млн. грн., для ремонту житлового фонду міста Тернополя виділено лише 8,5 млн. грн. Розрахунки показують, що за таких темпів фінансування необхідні кошти на ремонт проблемних будинків можна буде отримати лише через 43 роки. Проведене дослідження засвідчує, що аналогічна ситуація спостерігається і в інших регіонах України.

Незадовільний стан житлового фонду, неефективне використання бюджетних коштів, які використовуються на його утримання, неспроможність ЖЕКів якісно виконувати свої функції — одна із найгостріших проблем країни, для вирішення якої у 1992 році було прийнято Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [198], в 2001 році — Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» [190]. Ці закони були спрямовані на перенесення відповідальності за управління будинками на їх власників. Те ж стосується Закону України «Про житлово-

комунальні послуги» [182] та низки інших нормативних актів, в тому числі проекту Житлового кодексу [60] та проекту закону «Про основи житлової політики». В цих нормативних актах держава не брала до уваги інтереси власників житла, натомість намагалася залишити максимум прав і обов'язків щодо будинку органам місцевого самоврядування і створити пільгові умови існування житлово-експлуатаційним конторам і іншим комунальним підприємствам.

Одним з пріоритетних завдань Загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки [183], було запровадження ефективних форм управління житловими будинками, дослідженню яких буде приділено вагоме місце в даному дисертаційному дослідженні. Вирішити зазначене завдання передбачалося забезпеченням конкурентних умов на ринку житлово-комунальних послуг шляхом реформування існуючих комунальних підприємств, залучення приватних підприємств, які мають інвестиційний потенціал, і активним створенням та підтримкою пріоритетної альтернативної форми обслуговування житлового фонду — об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ). До прикладу, план щодо створення ОСББ: їх до кінця 2014 року в Україні мало налічуватися понад 45,5 тисяч, а по факту, станом на 1 листопада 2014 року, всього було зареєстровано лише понад 16 тисяч (додаток Е). Частка ж ОСББ серед інших альтернативних форм обслуговування житлового фонду в Україні станом на 01.10.2015 року досить значна і становить майже 70% (рис. 1.5) [240]. Однак, частка ОСББ у структурі підприємств, що надають послуги з обслуговування житла, як показує дослідження суб'єктів надання житлово-комунальних послуг в місті Тернополі, є порівняно незначною і становить лише 17,6% (рис 1.6) [118]. Що стосується Тернопільської області, то серед надавачів як комунальних послуг, так і послуг з утримання житлового фонду й прибудинкових територій значно переважають підприємства державної та комунальної форми власності (додаток Є).

Рис. 1.5. Структура альтернативних форм обслуговування житлового фонду в Україні станом на 1 жовтня 2015 року*

*Примітка. Складено автором за даними [240].

У Тернополі станом на 1 жовтня 2015 року налічується 15 балансоутримувачів приватної форми власності, які проводять фінансово-господарську діяльність з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій («Дружба сервіс-житло-1», «Східний масив», «ГТОВ «Мрія», ТОВ «КомЕнерго-Тернопіль», ТОВ «КомЕнерго-Тернопіль 2», ТОВ «КомЕнерго-Тернопіль 3», «Благоустрій», «Наш дім», «Сонячне», «Вікторія-М», ЖЕК 13 ЖБК «Люкс», «ТернопільКомСервіс», «СОВР», ТОВ «СОВР-1»).

Рис. 1.6. Суб’єкти надання житлово-комунальних послуг у місті Тернопіль станом на 31.12.2014 року*

*Примітка. Складено автором за даними [240].

За офіційними даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [118], процес створення альтернативних форм обслуговування житлового фонду – ОСББ в Україні є повільним та неефективним, що обумовлено низкою причин. Зокрема, це відсутність економічної підтримки створення, функціонування та широкої інформаційної компанії, з роз'ясненням того, що для вирішення спільних проблем слід брати на себе разом із правом на приватну власність на житло відповідальність за його її. Ще з 1991 року в Україні мешканці отримали житло у власність. Проте держава не змінила способу управління, а тому органи місцевого самоврядування досі несуть відповідальність за утримання й обслуговування будинків з приватизованими помешканнями, хоча фінансово, технічно й технологічно не здатні надати послуги належної якості. При цьому значна частина ринку житлово-комунальних послуг досі залишається монополізованою комунальними ЖЕКами, через які рухаються значні грошові потоки (не націлені ні на якість послуг, ні на економію ресурсів). Крім того відсутня нормативно-правова база, яка б легітимізувала професію та статус управителя житла, неліцензована навчальна програма для управителів та навчальні заклади, в яких би вони могли пройти це навчання. Так, станом на 01.10.2015 року при рівні приватизації квартир 95% (на рівні держави) лише 19,13% житла управляють 14,3 тис. об'єднань (74900 будинків). Найбільш активно процес створення ОСББ відбувається у Вінницькій, Дніпропетровській та Запорізькій областях (див. додаток Д). Дещо менші темпи створення ОСББ у Львівській, Рівненській та Хмельницькій областях. В той же час найнижчі показники створення ОСББ характеризують Чернігівську та Полтавську області.

В Україні на етапі становлення перебуває процес запровадження поширеного в зарубіжних країнах керуючих житловим фондом компаній. Не створено належного рівня конкуренції на ринку послуг з утримання житлових будинків. Унаслідок цього населення не має можливості обирати серед виконавців комунальних послуг найкращого через відсутність на ринку

відповідних пропозицій. Такий ринок є недосконалим та не забезпечує надання якісних і доступних послуг. Недосконалим є інституційне забезпечення регулювання впровадження альтернативних форм обслуговування житлового фону. Так, відповідно до затвердженої Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Тернополя на 2012-2014 роки [200], Тернопільська міська рада повинна підтримувати створення нових ОСББ. Проте аналіз структури Тернопільської міської ради показав, що в Тернополі питаннями створення ОСББ займається управління житлово-комунального господарства, благоустрою та екології, в якому є 6 відділів, де працює 30 людей, і лише один з них займається питаннями ОСББ (додаток Ж), тобто немає організації чи відділу, які б відповідали за консультування або впровадження новітніх форм обслуговування житла. Таким чином потребує удосконалення структура управління житлово-комунального господарства, благоустрою та екології шляхом створення окремого підрозділу із достатньою кількістю працівників, що здійснюватимуть функції з координації створення ОСББ.

Варто зазначити, що в світі можна виокремити три моделі реорганізації сфери житлово-комунальних відносин: повна приватизація об’єктів життєзабезпечення (Англія і Чилі); створення акціонерних підприємств, основним пакетом в яких володіє муніципалітет (Німеччина); поєднання муніципальної власності на об’єкти житлово-комунального господарства та управління ними з боку приватного бізнесу на умовах довгострокових договорів оренди та супутніх інвестиційних угод [258]. Враховуючи специфіку української економіки та ментальні особливості, можна стверджувати, що лише третя модель може ефективно функціонувати за умови належного законодавчого супроводу.

Особливістю західної політики у сфері житлово-комунального господарства є чітка межа між управлінням та володінням. Тобто ті підприємства, які здійснюють утримання житлового фонду, є централізованими чи децентралізованими організаціями. В них обов’язково є представник від

мешканців, які мають право обирати та змінювати керуючу компанію. При цьому на ринку цього виду послуг працюють кілька конкуруючих фірм, що визначає високий ступінь зацікавленості та відповідальності підрядника у якісному та ефективному виконанні робіт.

Європейська практика показує, що основні аспекти ведення житлово-комунального господарства слід зазначати у нормативно правових актах, для обов'язковості їх виконання та захисту інтересів усіх сторін. Так, наприклад, оскільки житловий фонд зношується, то велика увага приділяється питанням проведення його ремонту та реконструкції. Зокрема, в Австрії орендодавець повинен проводити ремонт відповідно до місцевих стандартів: ремонтуються як самі квартири, так і об'єкти загального користування. Крім квартирної плати, власник квартири може зобов'язуватись виплачувати податок, який покриває частину витрат на ремонт усієї будівлі. Орендодавець виконує ремонтні роботи, оплачувані таким податком, раз на п'ять років; невиконання цієї умови дає право квартиронаймачеві вимагати повернення сплаченої суми з нарахованими відсотками. Керуючі компанії зобов'язані щорічно подавати наймачеві звіт про витрати на ремонт і управління житловим фондом [115]. У Бельгії, Данії, Фінляндії, Франції, Німеччині, Ірландії розподіл ремонтних робіт узгоджується між орендодавцем і наймачами житлового приміщення при укладенні контракту, яким передбачається відповідальність орендодавця за проведення капітального ремонту. При цьому передбачена можливість коригування розміру квартирної плати в разі, якщо орендар бере на себе додаткові витрати з ремонту.

Контроль за приватними фірмами, залученими для технічного обслуговування і ремонту житла та комунальних споруд, здійснюється за допомогою системи ліцензування, податкового регулювання та договірних цін. Досвід Нідерландів показує, що передача приватним фірмам права експлуатації комунальних об'єктів в режимі довічної оренди з правом передачі спадкоємцям дозволяє заощадити не менше 30% коштів місцевого бюджету [115]. А у Великобританії укладання контрактів комунальних служб з приватними

фірмами на прибирання та ліквідацію побутових відходів дало економію коштів близько 25%.

Досвід країн Європи показує, що найбільш ефективним способом подолання кризи житлово-комунального господарства, проведення модернізації житлового фонду та системи його обслуговування, є залучення співвласниками житла комерційного фінансування (банківських кредитів) у поєднанні з державною програмою підтримки. З огляду на це важливим у сфері реформування системи обслуговування житла в Україні є імплементація механізму державно-приватного партнерства, який передбачає використання фінансових інструментів, орієнтованих на поєднання бюджетних та приватних фінансових ресурсів для досягнення спільних інвестиційних цілей, що може забезпечити задоволення інтересів трьох сторін: держави, споживачів та інвесторів.

Враховуючи домінування багатоквартирної забудови міських поселень, доцільним є дослідження системи нормативного забезпечення обслуговування саме цього сегменту житла. Так, відсутність належного і чіткого врегулювання низки важливих правовідносин в багатоквартирному будинку не дозволяє ефективно вирішувати проблеми житлового фонду. Законодавче врегулювання правовідносин в житловому секторі носить хаотичний характер, відсутня комплексність і системність, які є запорукою стабільності в житлових правовідносинах та розвитку житлового господарства. Це в підсумку і стало наслідком неефективного реформування принципів управління житловим фондом.

Можна виділити декілька форм управління багатоквартирним будинком: безпосереднє управління багатоквартирним будинком, яке є доцільним для будинків, розрахованих на декілька сімей; управління будинком об’єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ); управління багатоквартирним будинком керуючою компанією. Загалом, реалізація кожної із трьох вищенаведених форм має свої переваги та недоліки, що пов’язані, як з об’єктивними, так і суб’єктивними чинниками.

Основними проблемами щодо створення ОСББ в Україні можна визначити наступні: труднощі в доступі ініціативної групи до інформації про склад співвласників багатоквартирного будинку – власників квартир; неефективні витрати на створення та діяльність ОСББ у невеликих багатоквартирних будинках; систематичні неправомірні відмови місцевих органів Державної фіскальної служби України у включенні ОСББ до Реєстру неприбуткових організацій (установ), висування необґрунтованих вимог до статутних документів ОСББ; перешкоджання/зволікання в передачі ОСББ технічної документації щодо будинку; спроби змусити ОСББ погоджувати розмір внесків з органами місцевого самоврядування (для надання пільг і субсидій на житлово-комунальні послуги співвласникам ОСББ); недостатня визначеність статусу майна ОСББ як юридичної особи тощо.

Серед проблемних питань створення і діяльності керуючих компаній можна визначити: відсутність економічної основи діяльності керуючих компаній; невелика кількість організованих співвласників багатоквартирних будинків (в ОСББ, ЖБК), які приймають рішення про найм керуючої компанії; органи місцевого самоврядування активно підтримують роботу комунальних (приватних) підприємств тощо.

Вищезазначені форми є наслідком процесу модернізації системи обслуговування житлового фонду в Україні в контексті загальносвітових процесів та на сьогоднішній момент є певною альтернативою традиційним формам обслуговування житла (ЖЕКам). Вказане визначає відсутність комплексного механізму їх практичного функціонування та певні прогалини у сфері теоретико-методологічного та обліково-аналітичного забезпечення, що обумовило проблематику дисертаційного дослідження.

Одним із напрямків підвищення якості житлово-комунальних послуг в Україні може стати створення конкуренції серед підприємств цієї сфери на основі запровадження альтернативних організаційних форм обслуговування житлового фонду, поглиблення децентралізації управління, формування

комплексної законодавчої бази та імплементація інноваційних технологій діяльності.

Таким чином, впровадження нових форм обслуговування житлового фонду є пріоритетним напрямком житлово-комунальної реформи в Україні, що відповідає системній трансформації функціонування і розвитку національної економіки та всебічному використанню ринкового механізму господарювання.

1.2. Об'єкти обліку і контролю організацій з обслуговування житлового фонду

Модернізація системи житлово-комунального господарства, що реалізується в Україні відповідно до програмних документів центральних органів виконавчої влади, визначає формування конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, обумовлює появу поряд з традиційними суб'єктами, які здійснюють обслуговування житлового фонду (ЖЕО), нових альтернативних – ОСББ, керуючих компаній та служб єдиного замовника. Враховуючи те, що світовий досвід засвідчив прогресивність ОСББ як найбільш ефективної форми організації з обслуговування житла, доцільним є зосередження дослідження на питаннях обліку і контролю саме у зазначених організаціях.

Вивченням проблем створення організацій з обслуговування житла займалися багато вітчизняних та зарубіжних вчених, зокрема: Андрійчук М.Д. [2], Заблодська І. В. [2], Кравченко В. І. [97], Поважний О. С. [162], Ройзин П. Г. [208]. Питання діяльності різних видів неприбуткових організацій висвітлено в працях Левицької С.О.[108], Олійник Я.В. [153]. Вивченню різних аспектів обліку у житлово-комунальному господарстві приділяли увагу такі дослідники як Головченко Н.Ю. [24-27], Гура Н.О. [21-45], Салуквадзе І.М. [213], Сєвка В.Г. [216], Яремко І.Й. [259]. Однак, у цих працях недостатньо уваги приділено вивченню особливостей об'єктів обліку альтернативних виконавців послуг з

обслуговування житлового фонду - ОСББ у вітчизняних економічних та інституційних реаліях.

Бухгалтерський облік як система характеризується такими головними елементами: суб'єкт, об'єкт, процес (виготовлення продукції, виконання робіт, надання послуг) і результат процесу (процесів) обліку. Ці елементи однакові для усіх організацій, що обслуговують житловий фонд, проте мають суттєві особливості відображення в системі обліку та звітності, враховуючи характер (неприбутковий чи прибутковий) та функціональну специфіку їх діяльності.

Суб'єктами обліку у сфері обслуговування житла є прибуткові (керуюча компанія, служба єдиного замовника, приватні чи комунальні ЖЕКи) та неприбуткові (ОСББ, КВК) організації, які визначають особливості бухгалтерського обліку. Об'єктами обліку є господарські засоби (активи), джерела їх утворення (пасиви: капітал та зобов'язання), господарські операції (витрати, доходи, результати), що визначає логіку дослідження (рис. 1.7).

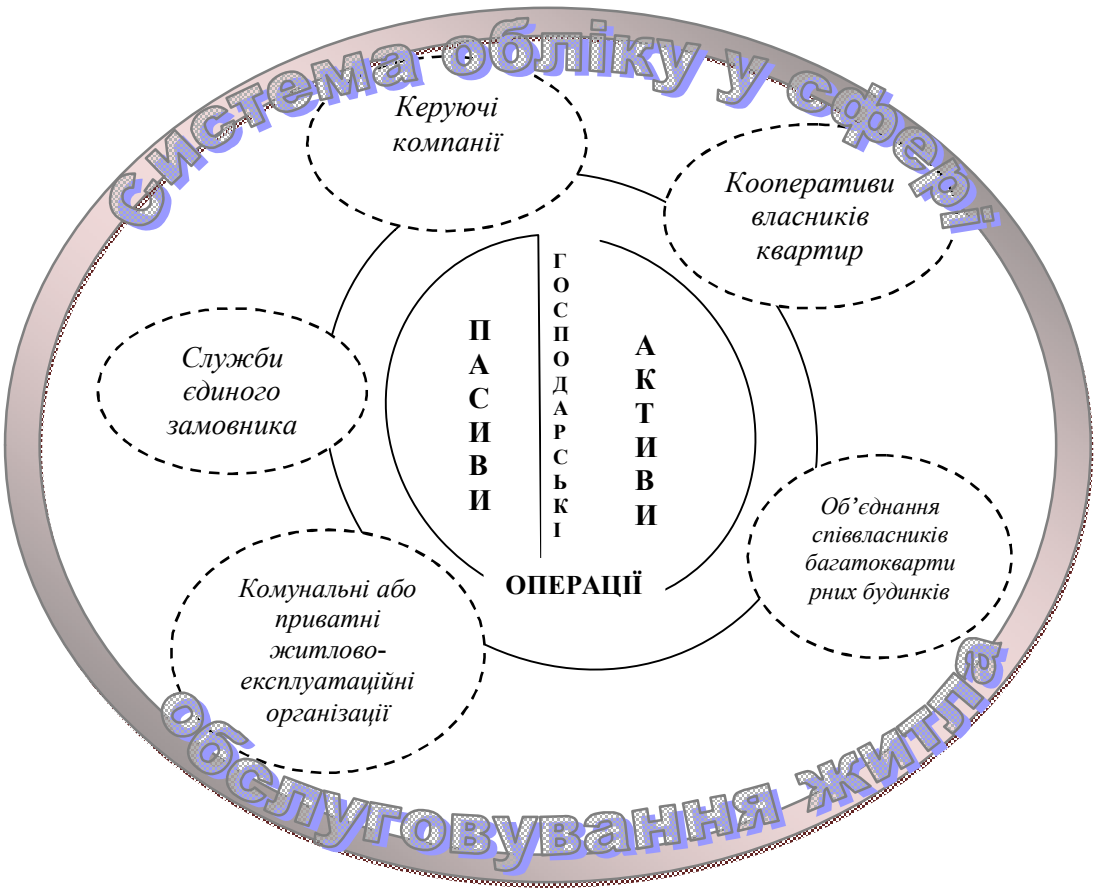


Рис. 1.7. Система бухгалтерського обліку організацій, що обслуговують житловий фонд*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Господарські операції полягають в організації або безпосередньому наданні послуг (утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, управління будинком, спорудою або групою будинків, ремонту приміщень, будинків, споруд).Оскільки предмет і об’єкти обліку обмежуються рамками суб'єкта господарювання, то можна стверджувати, що бухгалтерський облік в організаціях, які обслуговують житловий фонд це — система збору, реєстрації та узагальнення інформації про діяльність організації (компанії, кооперативу, об’єднання) в грошовій оцінці з метою надання її зовнішнім (мешканцям, органам статистики, фіскальної служби) та внутрішнім (керівництву, співвласникам об’єднання) користувачам для прийняття рішень.

В організаціях, що обслуговують житловий фонд, як і усіх інших, активи повинні визнаватися при одночасному дотриманні двох основних умов: актив можна достовірно оцінити та в майбутньому очікується отримання економічних вигід від використання цього активу (придбаного, безкоштовно отриманого, подарованого, самостійно виготовленого). У табл. 1.4 наведемо деталізацію активів та джерел їх утворення вищеназваних організацій (на основі аналізу їх звітності). Як видно із табл. 1.4, активи та пасиви неприбуткових організацій (ОСББ та КВК) складають в основному цільове фінансування, дебіторська заборгованість та поточні зобов’язання, у них незначна частка необоротних активів, запасів та грошових коштів. Щодо організацій другої групи, основна мета діяльності яких отримати прибуток, то склад їх активів значно ширший і включає практично всі, наведені у табл. 1.4, за винятком цільового фінансування. Щодо структури, то у прибуткових організаціях у складі активів практично 40-50% становлять необоротні активи, з яких 80-90% складають основні засоби; у ОСББ вони практично відсутні або складають 1-5%; серед оборотних активів переважає дебіторська заборгованість, а сума коштів та запасів – дуже незначна; структура пасивів наступна: власний капітал (незначна частина у ОСББ та КВК, 10-20% у приватних структур, 50-60% у комунальних організацій) та кредиторська заборгованість.

Таблиця 1.4

Структура активів та джерел їх утворення організацій, що обслуговують житловий фонд*

Види організацій	ОСББ,	КВК	Керуюча компанія	Служба єдиного замовника	Приватні/ комунальні ЖЕК (ЖЕО)
	Неприбуткові організації		Прибуткові організації		
1	2	3	4	5	6
Активи					
Основні засоби	-*	-*	+**	+**	+
Капітальні інвестиції	-*	-*	+*	+*	+
Нематеріальні активи	+	+	+	+	+
Фінансові інвестиції	-*	-	-*	-*	-*
Дебіторська заборгованість	+	+	+	+	+
Запаси	-*	-*	+	+	+
Кошти	-*	-*	+	+	+
Статутний капітал	-	-	+	+	+
Інші види капіталу	+***	-	+*	+*	+
Цільове фінансування	+	+	-	-	-/+
Поточні зобов'язання	+	+	+	+	+
*практично відсутні, або їх частка дуже незначна **власні або дуже часто – орендовані ***у вигляді резервів					

*Примітка. Складено автором самостійно.

Питання обліку в традиційних організаціях з обслуговування житла досить широко вивчені в наукових дослідженнях Н. О. Гури, В. В. Дорофієнко, В. М. Колпакова, Є. Ф. Петрова, В. П. Полуянова, А. К. Судакова та ін., тому основний акцент дисертації буде зроблено на проблемах обліку в ОСББ.

Для здійснення господарської діяльності, спрямованої на управління, утримання і використання неподільного та загального майна, організаціям необхідні активи: необоротні та оборотні (рис. 1.8).

Відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку [165], необоротні активи — матеріальні активи, які багаторазово беруть участь у процесі господарської діяльності підприємства (тривалістю використання більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за один рік), а оборотні активи — це матеріальні активи, які призначені для обслуговування господарської діяльності і повністю споживаються протягом одного

операційного циклу. Для організацій, що обслуговують житловий фонд, дискусійним є ведення обліку необоротних активів, що визначає необхідність їх пооб'єктного дослідження.

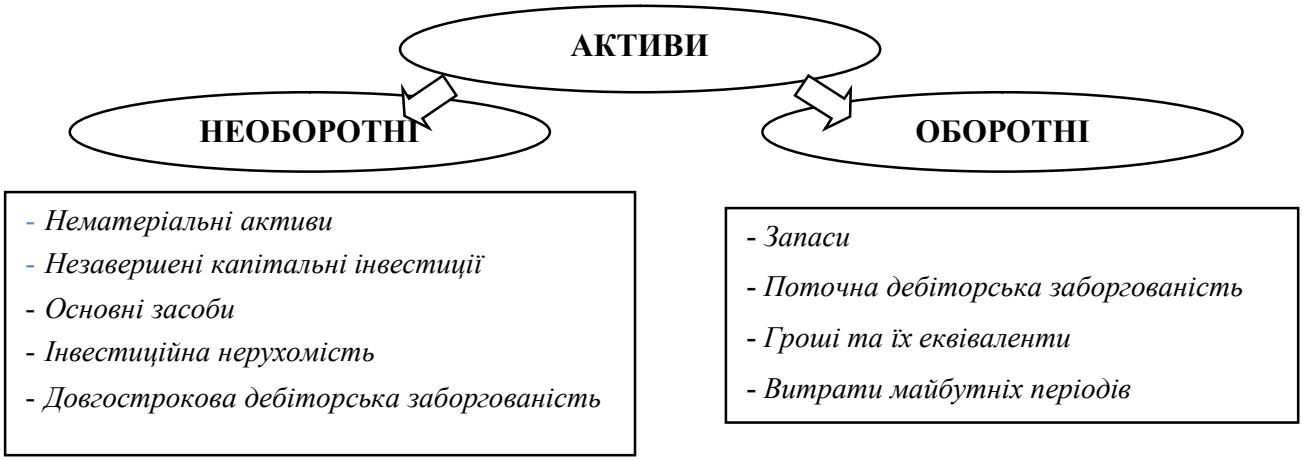


Рис. 1.8. Склад активів за ознакою участі в господарському обороті*

*Примітка. Складено автором на основі [165].

До нематеріальних активів (частка яких відсутня або дуже незначна) в ОСББ чи керуючих компаніях можуть належати «права власності на результати інтелектуальної діяльності, у тому числі промислової власності, а також інші аналогічні права, визнані об'єктом права власності (інтелектуальної власності), право користування майном та майновими правами платника податку в установленому законодавством порядку, у тому числі набуті в установленому законодавством порядку права користування природними ресурсами, майном та майновими правами» [253]. Вищезазначені підприємства можуть обліковувати права власності на системне програмне забезпечення, комп'ютерні програми для ведення обліку та складання звітності. Такі програмні продукти в обліку повинні відображатися по-різному, а саме як: нематеріальний актив або роялті (якщо суб'єкт господарювання має справу з виключним правом на використання програми як об'єкта авторських прав); об'єкт основних засобів або витрати (якщо предметом ліцензійної угоди є лише використання програми у певний спосіб у встановлених рамках). Тому, якщо у ліцензійному договорі зазначено безповоротну передачу виняткових майнових прав (з правом подальшого відчуження), то в обліку необхідно відобразити

нематеріальний актив. Якщо передаються невиняткові майнові права — тоді це роялті. Якщо в договорі зазначено, що передача прав на програму не передбачена, тоді програма вважається придбана для кінцевого користувача, який повинен обліковувати її або як об’єкт основних засобів, або як витрати.

Наступним видом необоротних активів підприємств у сфері житлового обслуговування є основні засоби — матеріальні активи, які підприємство утримує з метою використання їх у процесі надання послуг, здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій або здачі в оренду іншим особам, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік).

Для таких організацій об’єктами основних засобів із найбільшою вартістю є будівлі, для обслуговування яких вони створені, облік яких досі не врегульований. Житловий кодекс Української РСР [61] закріпив квартиру як окремий, самостійний об'єкт права власності. З моменту приватизації (чи викупу, повної виплати паю, якщо мова йде про ЖБК) першої квартири в багатоквартирному будинку він, з юридичної точки зору, перетворювався на набір квартир, хоч і об'єднаних спільними огороджувальними конструкціями і комунікаціями, але цілком самостійних в розумінні права власності. Крім того власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою. На підтвердження цього стаття 380 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) [246] визначає житловий будинок як об'єкт права власності, однак стаття 382 одразу ж виділяє як самостійний об'єкт права власності і окрему квартиру в житловому будинку. При цьому встановлюється, що власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників

квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Згідно із законодавством [171] ОСББ після набуття статусу юридичної особи може прийняти на баланс весь житловий комплекс (єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс) або ж залишити його на балансі попереднього власника за рішенням загальних зборів. Підставою для відображення в обліку ОСББ житлового комплексу або його частини є акт приймання-передачі. Відповідно до роз'яснення [191] ОСББ має відобразити будинок на балансі в розділі основні засоби, керуючись П(с)БО 7 «Основні засоби». Проте цю ситуацію можна розглядати й з іншого боку. Так, в умовах функціонування ОСББ наявність спільного майна з одного боку є однією із визначальних умов його створення і діяльності, а з другого — призводить до певних проблем в обліку, оскільки кожен із власників квартири має свідоцтво на право власності на квартиру, яке підтверджує, що це приватна власність конкретних людей, але зовсім не ОСББ. Крім того, передача майна ОСББ не тягне за собою виникнення права власності на нього. Тому, вважаємо, що ОСББ не може обліковувати у складі своїх активів приватизований житловий фонд, який йому не належить та права на який воно не має. До того ж, у житловому комплексі (будинку) є і спільне майно, до якого входить [190] (рис. 1.9):

– неподільне, яке не підлягає відчуженню, не може бути поділене між власниками приміщень будинку та без якого не може бути належного утримання будинку і прибудинкової території: частини допоміжних приміщень; конструктивних елементів будинку (частини споруди, які забезпечують її цілісність та необхідні технічні умови функціонування (фундамент, несучі стіни, міжповерхові перекриття, сходові марші, конструкції даху, покрівля, в'їздна група тощо); технічного обладнання будинку (інженерні комунікації та технічні пристрої, які забезпечують

санітарно-гігієнічні умови та безпечну експлуатацію квартир (загальні будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні та елеваторні вузли, обладнання протипожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення, ліфти, центральні розподільчі щити електропостачання, а також елементи благоустрою прибудинкової території);

– загальне (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо), яке підлягає відчуженню разом із приміщенням без виділення частки в натурі.

Рис. 1.9. Житловий комплекс та його складові*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Проте неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності, а загальне майно у спільній частковій власності співвласників об’єднання, а тому знову ж таки не може обліковуватися ОСББ як власний актив. У контексті цього необхідно враховувати принципи бухгалтерського обліку. Так, за принципом автономності, який полягає у тому, що кожне підприємство розглядається як юридична особа, відокремлена від її власників, особисте майно та зобов’язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності підприємства. А тому особисте майно власників (квартири в багатоквартирному будинку і будинок) має бути відокремлене від майна заснованого ними об’єднання та обліковуватися на позабалансовому рахунку із

нарахуванням амортизації прямолінійним методом лише в аналітичному обліку. Вважаємо, що норми чинного законодавства є недосконалими і варіант із відображенням будинку на позабалансовому рахунку 02 «Активи на відповідальному зберіганні» є єдиноправильним. Такої думки дотримується і Н. О. Гура [44, с.23]. Вважаємо, що таким чином повинна обліковувати будинок і керуюча компанія, оскільки відповідно до ст.1029 ЦКУ [246] за договором управління майном одна сторона (установитель управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за оплату управляти цим майном від свого імені в інтересах установителя управління або вказаної ним особи (вигодонабувач). Предметом договору управління може бути підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухомість, цінні папери, майнові права та ін. ЦКУ встановлює для управителів зобов'язання окремого обліку майна, переданого в управління, на окремому балансі. Враховуючи вищенаведене обґрунтування доцільним буде поширення цієї практики і на традиційні житлово-експлуатаційні організації, в яких на сьогодні відбувається відображення в обліку приватизованих квартир шляхом списання їх з балансу.

Дискусійною є представлена в літературі позиція, за якою обліковувати на балансі або поза балансом можна весь будинок, а не окремі квартири для керуючої компанії та будинок на балансі, а приватизовані квартири на окремому субрахунку – для житлових організацій [44, с 17-18].

Що стосується інших основних засобів (меблі, транспорт, обладнання, комп'ютерна та побутова техніка, ворота, огорожа, дитячі майданчики, пісочниці, сторожеві будки, сторожеві собаки, зелені насадження тощо), то ведення обліку та нарахування амортизації за ними в ОСББ, так, як і в керуючій компанії, повинно здійснюватися на балансових рахунках за відповідними групами за загальним правилом.

Окрім основних засобів, ОСББ і керуюча компанія, може використовувати у своїй діяльності інші необоротні матеріальні активи (малоцінні необоротні матеріальні активи), які не відображені у складі об'єктів основних засобів із

терміном використання більше один рік та вартістю менше 6000,00 грн. (відповідно до Податкового кодексу України, далі – ПКУ [163]) або іншою, встановленою у наказі про облікову політику (бібліотечні фонди, малоцінні необоротні матеріальні активи (меблі, робочий інвентар, газонокосилки, пристрої для очистки снігу, лопати, подовжувачі, тачки, міні-зварювальні апарати, набір ключів, сторожова будка, обігрівальні апарати, ящики для зберігання піску, вогнегасники тощо).

Незавершені капітальні інвестиції як об’єкт обліку також можуть бути присутні в обліку ОСББ. Вони можуть включати понесені витрати на капітальний ремонт будинку, інвестиції в основні засоби, нематеріальні активи до введення їх в експлуатацію, витрати на будівництво, що здійснюється як господарським, так і підрядним способом для власних потреб ОСББ, устаткування, що підлягає монтажу в процесі будівництва тощо. Вважаємо, що витрати, акумульовані на рахунку «Капітальні інвестиції» після закінчення капітального ремонту чи будівництва об’єкту основних засобів повинні відноситися на рахунок «Основні засоби», стаючи таким чином основним засобом безпосередньо ОСББ. Що стосується керуючої компанії, у разі здійснення ремонту будинку, який вона обслуговує, витрати, понесені на це, будуть включені до рахунків на оплату послуг мешканцям, а в обліку фігуруватимуть як поточні витрати.

У певних випадках ОСББ та керуюча компанія можуть володіти і об’єктами, які можуть бути віднесені до інвестиційної нерухомості, під якою розуміють власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності. Це можуть бути підвальні нежилі, цокольні поверхи, переобладнані під офіси або магазини, горища, придатні для здачі в оренду, навколобудинкова територія, на якій може бути розташований кіоск, що здається в оренду, білборди тощо.

Довгострокова дебіторська заборгованість також може мати місце серед активів організацій, що надають послуги з обслуговування житла, оскільки можуть бути особи, як фізичні, так і юридичні, які отримують послуги, проте протягом тривалого часу не сплачують за них, і з ними укладений договір про розстрочення боргу.

Оборотні активи в ОСББ це: запаси, поточна дебіторська заборгованість, гроші та їх еквіваленти, витрати майбутніх періодів (див. рис. 1.8). Запаси в організаціях, що обслуговують житловий фонд — це матеріальні активи, які утримуються для використання під час виконання робіт та надання послуг, а також управління. Частка запасів серед інших активів є невелика. Серед них можна виокремити виробничі запаси (паливо-мастильні матеріали, господарські матеріали (лампочки, шурупи, цвяхи), питна вода, засоби гігієни тощо) та малоцінні швидкозношувані предмети (канцелярські товари, господарські інструменти).

Обсяг наступного виду оборотних активів — грошових коштів на поточному рахунку в банку — буде залежати від типу договору з організації надання житлово-комунальних послуг. Так, відповідно до законодавства [190], ОСББ для виконання функції із забезпечення потреб співвласників в отриманні житлово-комунальних послуг може (рис. 1.10) :

1) запропонувати власникам приміщень укласти прямий договір із постачальниками послуг. В такому випадку ОСББ не є стороною в договорах із виробниками послуг, оскільки власники будуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки організацій, які надають комунальні послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом. Відповідно значна сума за комунальні послуги не буде накопичуватися на рахунках ОСББ з наступним перерахуванням на рахунки відповідних комунальних організацій. На рахунок будуть надходити лише обов’язкові платежі, визначені ОСББ;

2) укласти договір із виробником послуг та стати колективним замовником послуг. Тоді ОСББ буде виконувати роль посередника: власники приміщень

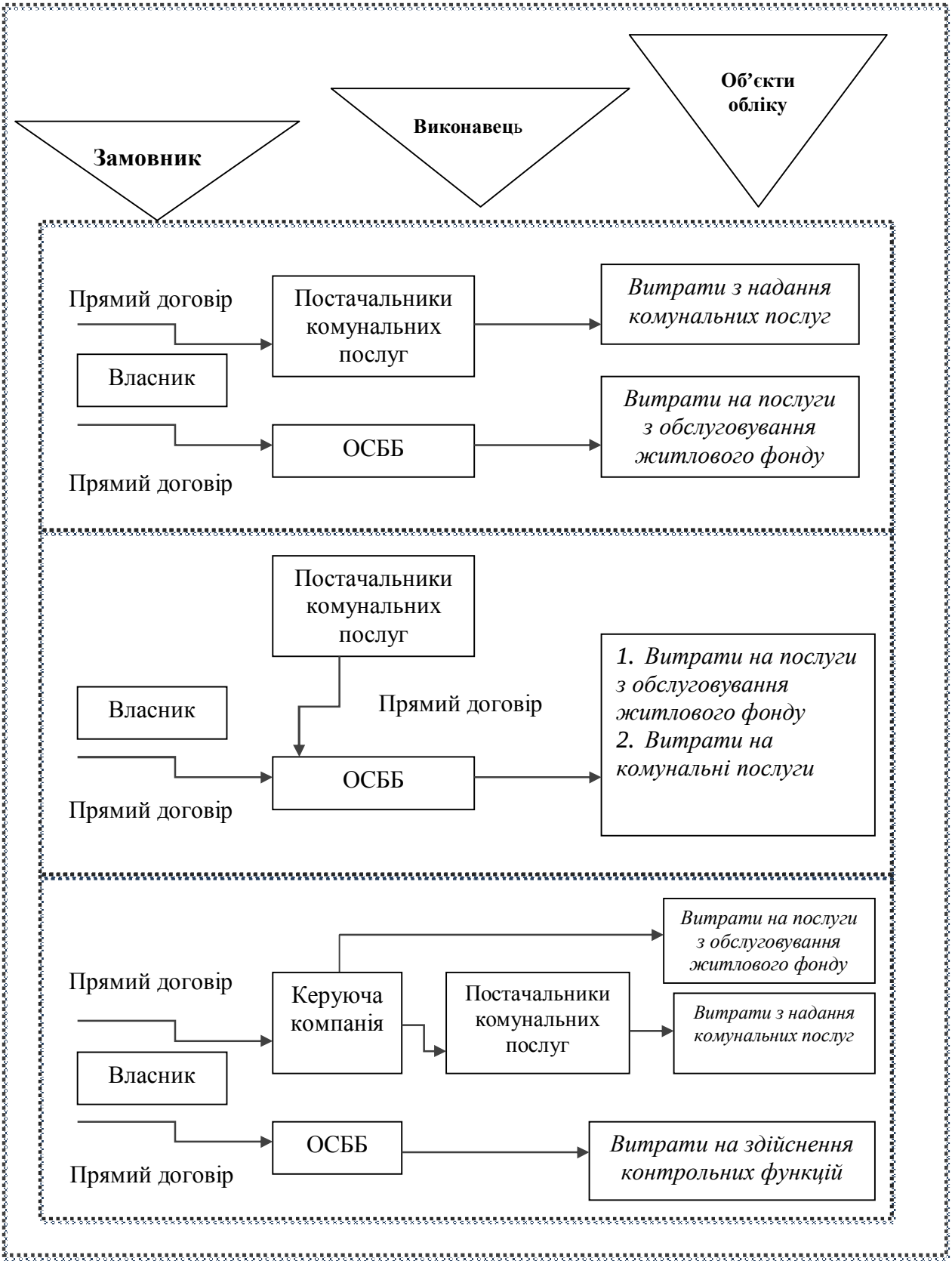


Рис. 1.10. Об'єкти обліку при різних способах отримання житлово-комунальних послуг*

*Примітка. Складено автором самостійно.

будуть перераховувати кошти за комунальні послуги на рахунок об'єднання, а ОСББ – організаціям, які надають ці послуги. В такому випадку окрім щомісячних платежів за обслуговування будинку та прибудинкової території, на рахунках ОСББ тимчасово накопичуватимуться транзитні кошти, які можуть бути відображені в балансі ОСББ на кінець чи початок звітного періоду в разі їх невчасного перерахування на рахунки відповідних організацій;

3) укласти договір із управителем (керуючою компанією). В такому разі договори про надання комунальних послуг укладаються власниками приміщень з управителем, а управитель укладає необхідні договори з виробниками таких послуг.

Вибір того чи іншого підходу визначається рішеннями співвласників багатоквартирного будинку та статутом ОСББ, який окреслює функції, що покладаються на об'єднання.

Щодо обліку такого виду активів, як готівкові грошові кошти, то варто зазначити, що приймання готівкових коштів у касу ОСББ висуває додаткові вимоги до обліку. Це стосується організації приміщення каси, виписування прибуткових та видаткових документів, дотримання касової дисципліни, встановлення ліміту каси тощо. На практиці оформлення приміщення каси в ОСББ є досить проблематичним, оскільки воно фактично відсутнє як таке. Зазвичай, в касі об'єднання можуть бути лише готівкові грошові кошти в національній валюті, отримані в результаті сплати співвласниками за отримані послуги. В той же час після 15 липня 2015 року отримання готівки за житлово-комунальні послуги з наступним перерахуванням обслуговуючим організаціям є можливим лише за умови застосування реєстраторів розрахункових операцій.

Важливим об'єктом обліку є дебіторська заборгованість (поточна та довгострокова). Для організацій, що обслуговують житловий фонд, сума поточної дебіторської заборгованості досить значна. Вона включає в себе обов'язкові платежі власників житлових та нежитлових приміщень (мешканців або юридичних осіб) та розрахунки з іншими суб'єктами господарювання. Обов'язкові платежі, які надходять від власників житлових та нежитлових

приміщень, становлять фінансову основу діяльності ОСББ, і тому невиконання свого обов'язку зі сплати одним зі співвласників ставить під загрозу інтереси решти. Співвласники можуть не сплачувати внески і платежі з різних причин: фінансових, соціальних, психологічних. Зокрема, є мешканці, які хочуть платити, але не можуть це зробити через низькі доходи (пенсіонери, працівники бюджетної сфери), через тимчасові матеріальні труднощі (затримка з виплатою зарплати, пенсій, допомоги). Є такі, які можуть платити, але не хочуть, оскільки вважають, що величина плати є зависокою, не задоволені якістю послуг. А є і такі, котрі можуть і хочуть платити, але не платять вчасно, оскільки забувають про це (а на сьогодні відсутні значні штрафні санкції за невчасну сплату платежів) тощо.

До складу поточної дебіторської заборгованості можуть входити і авансові платежі або передоплата: з податку на прибуток (за діяльність, що виходить за рамки статутної); з податку на додану вартість (за умови реєстрації платником ПДВ); з єдиного соціального внеску (за умови використання праці найманих працівників, або заключення цивільно-правових договорів із фізичними особами (на виконання певного виду робіт, на ведення бухгалтерського та податкового обліку, здачу звітності; на прибирання прибудинкової території та сходів; на виконання обов'язків паспортиста (реєстрація та зняття з реєстрації); на обслуговування і ремонт електромережі будинку; на обслуговування та проведення профілактичних ремонтів із метою недопущення аварійних ситуацій у системі водопостачання й опалення тощо); з земельного податку, орендної плати за землю чи плати за користування земельною ділянкою, податку на нерухомість; за комунальні платежі, за умови застосування транзитної схеми розрахунків; за послуги з обслуговування ліфтів, вивезення сміття, охорону території тощо.

Важливим моментом при побудові обліку дебіторської заборгованості є організація роботи із підзвітними особами (працівниками ОСББ) за придбані та оплачені готівкою для потреб ОСББ роботи, товари, послуги.

Враховуючи, що боржники зі сплати за послуги є завжди, сума простроченої дебіторської заборгованості може бути значною, а тому з метою оптимізації пропонується розділяти її на три групи (рис. 1.11):

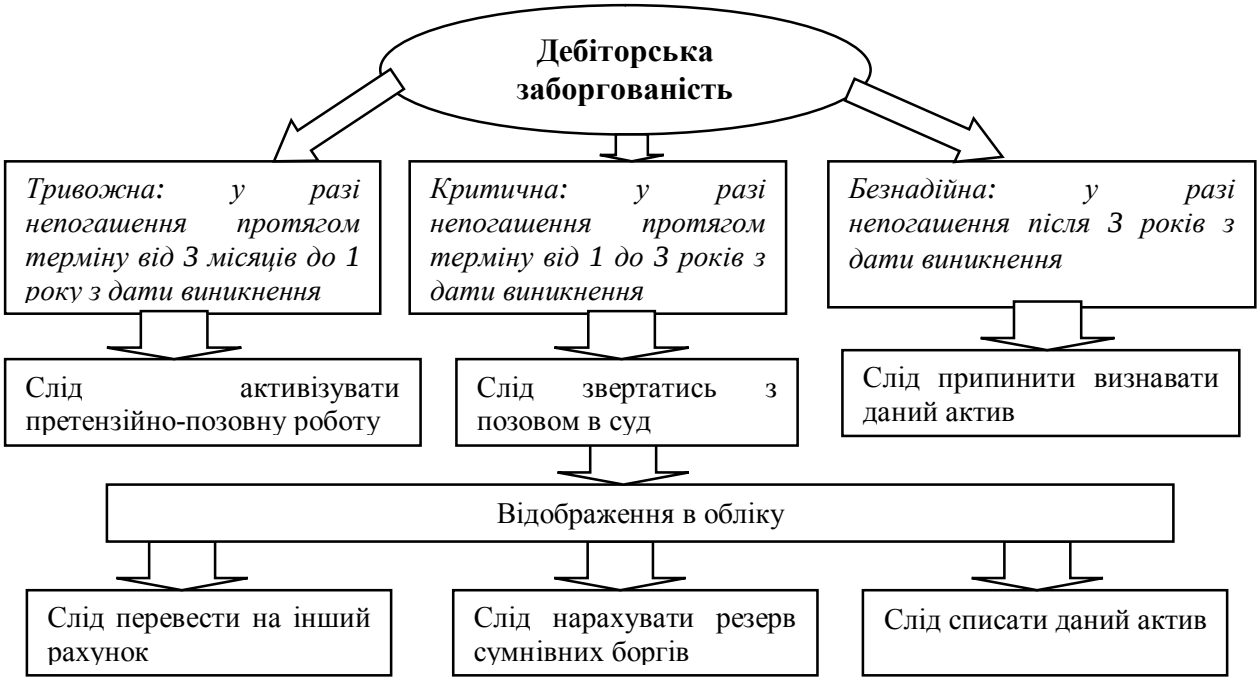


Рис. 1.11. Рекомендована класифікація дебіторської заборгованості*

*Примітка. Складено автором самостійно.

1) тривожна – прострочена заборгованість від 3 місяців до 1 року, за якою хоча і ведеться претензійно-позовна робота (надсилаються листи, звернення, здійснюються особисті розмови тощо), проте є висока ймовірність її неотримання внаслідок недостатності коштів боржника (низьких доходів сім'ї) тощо;

2) критична – прострочена заборгованість від 1 до 3 років, за якою не велася претензійно-позовна робота, тому є висока ймовірність її неотримання (заборгованість осіб, які не живуть досить тривалий період, заборгованість померлих осіб, безвісно відсутніх, недієздатних, засуджених до позбавлення волі тощо);

3) безнадійна – прострочена заборгованість більше трьох років. Ймовірність отримання такої заборгованості рівна нулю, оскільки загальна позовна давність встановлена строком у три роки.

Оскільки в ОСББ завжди є власники житлових та нежитлових приміщень, які не сплачують або сплачують зі значною затримкою за отримані послуги, необхідно в даній організації створювати резерв сумнівних боргів відповідно до вимог П(с)БО 10 «Дебіторська заборгованість» на абсолютну суму заборгованості неплатників у загальній сумі нарахувань. Для визначення суми резерву слід здійснити інвентаризацію розрахунків та визначити абсолютну суму критичної та безнадійної заборгованості.

Незначним об'єктом обліку серед оборотних активів організацій, що обслуговують житловий фонд, можуть бути витрати майбутніх періодів (передоплата на газети, журнали, періодичні та довідкові видання тощо). Хоча на практиці такі операції не відображають у складі активів, а одразу із здійсненою проплатою відносять на витрати періоду.

Щодо пасивів, як джерел утворення господарських засобів (рис. 1.12), то варто зазначити, що в організаціях, які обслуговують житловий фонд, як і у всіх інших організаціях, вони поділяються на власні та залучені, однак поелементний склад є різний.

Рис. 1.12. Можливий склад джерел формування активів ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

В керуючих компаніях, житлово-експлуатаційних організаціях до власних джерел формування активів відносять, окрім наведених на рис. 1.12, також такий елемент власного капіталу як статутний капітал. Проте статус «неприбутковості» ОСББ звужує склад власного капіталу. А саме – замість класичних складових власного капіталу – ОСББ може мати додатковий капітал та у певних випадках – резервний капітал і нерозподілений прибуток Додатковий капітал може бути джерелом формування активів для ОСББ у випадку безкоштовного отримання останнім об'єктів основних засобів (інших необоротних активів) від співвласників об'єднання або сторонніх фізичних чи юридичних осіб. Вважаємо, що такі операції повинні відображатися без використання рахунку «Цільове фінансування». При цьому залишок додаткового капіталу повинен зменшуватися на суму визнаного доходу протягом строку корисного використання безоплатно одержаних об'єктів необоротних активів (окрім землі) і при вибутті таких активів і землі. Також додатковий капітал може містити суму дооцінки (уцінки) необоротних активів і фінансових інструментів, яку здійснюють у випадках, передбачених законодавством та положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.

Що стосується резервного капіталу, то відповідно до законодавства [165], рахунок «резервний капітал» призначений для створення та використання резервів підприємства. Якщо організація, що обслуговує житловий фонд, має форму товариства з обмеженою відповідальністю або акціонерного товариства та процес нарахування резервного капіталу визначений профільними законами. Так, обов'язковість створення резервного капіталу передбачена для акціонерних товариств у розмірі не менше ніж 15 відсотків статутного капіталу, якщо інше не визначено статутом товариства, та для господарських товариств у розмірі, встановленому установчими документами, але не менш як 25 відсотків статутного капіталу, а також інші фонди, передбачені законодавством України або установчими документами товариства. Для цих видів товариств резервний капітал формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку.

У випадку ж ОСББ, законодавство [190] дає можливість, у разі прийняття загальними зборами об’єднання рішення (відповідно до статуту), утворювати спеціальні фонди (резервний та ремонтний) з метою акумулювання коштів. Ці кошти можуть бути використані для здійснення ремонту неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин; для обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії; для впровадження енергозберігаючих заходів; проведення робіт з удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем; капітального ремонту будинку тощо. Вважаємо, що з метою зменшити навантаження на рахунок 48 «Цільове фінансування і цільові надходження», через який проходять практично всі грошові потоки ОСББ, і унаочнення сум, які накопичуються протягом тривалого часу та використовуються на капітальні витрати для покращення стану будинку або вирішення термінових питань доцільно використовувати рахунок 43 «Резервний капітал» з відкриттям до нього субрахунків (рис. 1.13), які в кореспонденції з відповідним субрахунком рахунка 31 та 37 покажуть, як нараховані в обліку, так і накопичені на рахунку в банку суми грошових коштів, які є джерелом перспективних витрат об’єднання.

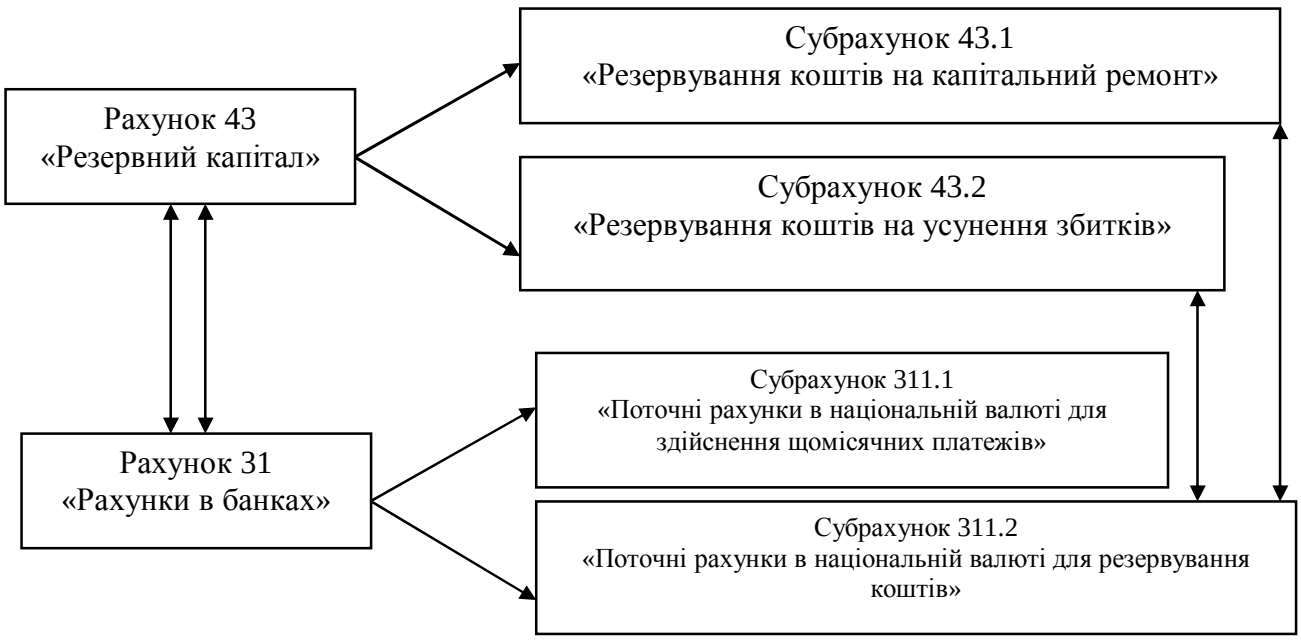


Рис. 1.13. Формування рахунків «Резервний капітал в ОСББ» та «Рахунки в банках в ОСББ»*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Тобто для здійснення діяльності ОСББ необхідно відкрити два рахунки в банку: один для коштів, які об’єднання сплачує за поточне обслуговування будинку, а інший – для накопичення коштів на здійснення капітального ремонту або усунення аварійних ситуацій в майбутньому. При потребі субрахунок 43.1 можна деталізувати в залежності від конкретної мети ремонту, наприклад для обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії, холодної та гарячої води, впровадження енергозберігаючих заходів; обладнання під’їздів місцями для охорони; проведення робіт з удосконалення експлуатації внутрішньо будинкових інженерних систем тощо.

Джерелами формування резервного капіталу об’єднання можуть бути щомісячні внески співвласників об’єднання, одноразові цільові внески співвласників об’єднання, добровільні внески юридичних та фізичних осіб, цільове фінансування за рахунок місцевих бюджетів на обладнання під’їздів місцями для охорони, одержані об’єднанням кошти у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень, інші не заборонені законодавством джерела фінансування.

Накопичені кошти з метою нівелювання впливу інфляційних процесів можна зберігати на депозитному рахунку з можливістю отримання пасивних доходів у вигляді відсотків. Такі спеціальні фонди створюються для виконання заходів, пов'язаних із значним витрачанням коштів, інших заходів, визначених загальними зборами. Джерелами формування резервного капіталу (включатиме резервний та ремонтний фонди) об'єднання можуть бути: щомісячні внески співвласників в частині внесків на ремонт та резерв та одноразові внески.

Що стосується керуючих компаній, у них додатковий та резервний капітал може формуватися відповідно до чинного законодавства (обов’язковий для акціонерних товариств та товариств з обмеженою відповідальністю) або бути взагалі відсутнім.

Хоча, відповідно до законодавства [190], об'єднання і є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками об'єднання, проте ОСББ може здійснювати діяльність, яка

приносить дохід. Наприклад, за дорученням загальних зборів ОСББ може укласти договір оренди з фізичною або юридичною особою щодо приміщень, які перебувають у спільній власності співвласників об'єднання. Таким чином, в результаті здійснення таких операцій, ОСББ отримає дохід, який (після вирахування витрат та сплати податків) може бути джерелом для придбання на потреби об'єднання товарів, робіт, послуг або спрямований на формування резервного капіталу (за умови встановлення такої можливості у статуті).

Якщо говорити про структуру пасивів ОСББ, то майже 90% складає цільове фінансування – основні джерела, завдяки яким функціонує ОСББ: обов'язкові платежі співвласників об'єднання; субсидії на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій. Всі ці надходження коштів ОСББ може використовувати лише на чітко визначені цілі (на фінансування та здійснення конкретних програм та заходів), а їх отримання й використання обумовлені окремими нормативно-законодавчими актами, статутними документами, вони передаються на умовах безоплатності, цільового використання та безповоротності, а отже мають характер цільового фінансування.

Другою групою пасивів є залучені джерела формування господарських засобів – зобов'язання, до яких належать кошти (майно), що тимчасово надаються в користування ОСББ на певних умовах: кредити банків (довго- та короткострокові), кредиторська заборгованість. Мовою Положень (стандартів) бухгалтерського обліку – *з*обов'язання — це заборгованість підприємства, що виникла внаслідок минулих подій, погашення якої в майбутньому, як очікується, призведе до зменшення ресурсів підприємства, що втілюють у собі економічні вигоди [165].

Одним із видів зобов'язань є кредити — це позики у грошовій або товарній формах на умовах повернення, що їх надають банки чи інші кредитні установи позичальникові (фізичній або юридичній особі), які передбачають сплату відсотків. І хоча ОСББ як юридична особа фактично може отримати кредит, на практиці реалізація даного права є досить проблематичною з точки зору «платоспроможності» ОСББ – юридичної особи, яка не має прибутку, як

такого, а тому має проблеми із погашення відсоткової ставки за кредитом. Для вирішення цієї проблеми слід на загальнодержавному рівні розробити систему субсидування відсоткової ставки за кредитами, виданими комерційними банками, запровадити принцип надання пільгових кредитів державними фондами та створити державний гарантійний фонд, який міг би стимулювати банки до співпраці з ОСББ.

Підсумовуючи вищесказане, слід відзначити, що основні поняття бухгалтерського обліку: активи, зобов'язання, власний капітал, витрати, доходи ґрунтуються на визначені економічних вигод, що цілком підходить для роботи керуючої компанії, житлово-експлуатаційної організації – основною метою яких є отримання доходу. Проте діяльність ОСББ не спрямована на отримання економічних вигод, а тому комплексний аналіз активів та пасивів ОСББ ще раз підкреслює його природу як неприбуткового специфічного суб'єкта господарювання, що, відповідно, має позначатися на організації ведення бухгалтерського обліку.

1.3. Концептуальні засади обліку та контролю альтернативних форм обслуговування багатоквартирного житлового фонду

Діяльність усіх без винятку суб'єктів господарювання повинна безперервно, повно та об'єктивно відображатися в бухгалтерському обліку. Для прийняття рішень необхідне як поточне відображення, так і вивчення підсумків господарської діяльності за певний період. Саме тому виникає необхідність систематизувати дані за допомогою системи бухгалтерського обліку та здійснювати їх контроль. Обслуговування багатоквартирного будинку включає в себе: експлуатацію; оформлення відносин із наймачами та власниками, підприємствами, які надають послуги, суміжними організаціями; складання актів про якість житлово-комунальних послуг; організацію перерахунку за комунальні послуги. Вказане зумовлює необхідність виокремлення основних особливостей обліку організацій, які обслуговують житловий фонд (табл.1.5).

Таблиця 1.5

Характеристика системи обліку в організаціях, що надають послуги з обслуговування житлового фонду*

Ознака	Форми управління житлом		
	Безпосереднє управління	ОСББ, КВК	КК, ЖЕО
1	2	3	4
Поняття	Може здійснюватися шляхом делегування повноважень конкретному мешканцю будинку або утворення будинкового комітету	ОСББ — це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Співвласниками ОСББ можуть бути: фізичні та юридичні особи, які є власниками квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному будинку. ОСББ у новобудові може бути створено лише за умови, що більше ніж 50% людей, які проживають у будинку, отримали право власності на квартири. КВК — це добровільне об'єднання громадян, що організовується для зведення будинку за рахунок власних коштів його членів або кредиту банку з метою поліпшення їх житлових умов. Має статус юридичної особи, є некомерційною організацією, діє на підставі статутів, прийнятих загальними зборами громадян	ЖЕО - це комунальна чи приватна організація, що має статус юридичної особи, створена з метою зберігання закріпленого за нею житлового фонду і забезпечення безперебійної роботи інженерного устаткування житлових будинків, своєчасне проведення поточного ремонту, утримання у належному технічному і санітарному стані та орієнтована на отримання прибутку. КК - юридична особа, яка за оплату забезпечує утримання житла, наймаючи обслуговуючу організацію або відповідний персонал, укладає договори з постачальниками комунальних послуг, має на меті одержання прибутку
Доцільність використання	Для будинків, розрахованих на декілька сімей	Для будинків, де проживають сотні або тисячі осіб, в яких безпосередній спосіб управління малоефективний. Ефективна для новобудов та нових будинків	КК бере на обслуговування будинки новішої забудови, які не потребують капітального ремонту та не мають невирішених проблем із водо, газо та електропостачанням. ЖЕО обслуговують всі інші будинки
Особливості обліку	Зводить до мінімуму будь-які облікові процедури, бо обов'язок власників полягає лише у своєчасній оплаті за послуги	ОСББ: повне відображення операцій на рахунках обліку із врахуванням статусу неприбуткової організації та суб'єкта господарювання. КВК: організація обліку капітальних інвестицій стосовно будівництва житлового об'єкта. Після введення в експлуатацію здійснюється облік поточних витрат на утримання	Передбачає ведення обліку на принципах комерційного розрахунку, тобто веде облік витрат, доходів, визначає фінансовий результат

*Примітка. Складено автором самостійно.

Найменш ефективним є безпосереднє управління багатоквартирним будинком, яке має такі особливості: власники будинку укладають договори з організаціями, які надають послуги; обслуговування житла здійснюється або силами самих власників, або підрядними організаціями; технічне обслуговування мешканці здійснюють самостійно; у багатьох сільських районах, де переважає малоповерхова забудова, такий варіант є єдиним способом управління багатоквартирними будинками, оскільки створення інших форм управління є проблематичним. В той же час така форма управління будинком має багато слабких сторін при захисті інтересів мешканців. Якщо проектувати таку форму управління на великий багатоквартирний будинок, то в такому випадку слід створювати будинковий комітет, що буде займатися вирішенням організаційних проблем (укладанням договорів із підприємствами для надання послуг, технічного обслуговуванням).

Управління будинком ОСББ або КВК передбачає створення юридичної особи, яка здатна найбільш ефективно вести господарську діяльність і лобіювати інтереси мешканців. Має такі особливості: ОСББ/КВК складається лише із власників житла; здійснення прямого управління за допомогою створеного підприємства; можуть бути залучені сторонні фахівці, діяльність яких контролюють голова і правління; достатньо високий рівень витрат на утримання персоналу ОСББ/ЖБК; є можливість створити одне ОСББ, яке буде обслуговувати декілька багатоквартирних будинків.

Найбільш ефективною, проте і найбільш затратною для мешканців, є форма управління багатоквартирним будинком керуючою компанією, якій передається частина або усі функції з обслуговування та управління будинком, що дає можливість залучити на об’єкт професійних управлінців, які володіють більш потужними фінансовими можливостями та технічними ресурсами. При цьому ОСББ/КВК контролює діяльність керуючої компанії і в разі недобросовісної роботи змінює її. Особливості такої форми управління: керуюча компанія є комерційною організацією, яка зацікавленою не стільки в збереженні чужого майна, скільки в отриманні власного прибутку; власники

квартир у багатоквартирному будинку, в якому не створено ОСББ, не будучи фахівцями, не здатні контролювати і об'єктивно оцінювати якість роботи керуючої компанії, досконало розбиратися в потребах багатоквартирного будинку, визначати собівартість робіт тощо.

Враховуючи предмет дослідження доцільним є зосередження наукового пошуку на питаннях обліку в ОСББ.

Незважаючи на те, що перші ОСББ були зареєстровані в Україні ще в 1992 році, досі не розроблено методики обліку в них, який повинен вестися із урахуванням вимог Положень (стандартів) бухгалтерського обліку [165], Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [178], Податкового кодексу України [163] та враховувати специфіку ряду інших нормативних документів: Житлового кодексу РСР [61], Законів України «Про приватизацію державного житлового фонду» [198], «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [190], «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [193], «Про житлово-комунальні послуги» [182], «Про питну воду та питне водопостачання», «Про теплопостачання» [199], «Про благоустрій населених пунктів» [177], «Про місцеве самоврядування» [189], наказів, постанов, роз'яснень та листів.

Формування цілісної системи обліку в ОСББ вимагає формування насамперед його концепції. Концепція – це система поглядів на ті чи інші явища, процеси; спосіб розуміння, трактування певних явищ, подій; ідея певної теорії [243]. А концептуальна основа бухгалтерського обліку та фінансової звітності (викладена у міжнародних стандартах фінансової звітності), містить інформацію про мету фінансових звітів, основоположні припущення, якісні характеристики фінансових звітів, характеристику елементів фінансових звітів та порядок їх визнання. Виходячи з цього, концептуальна основа бухгалтерського обліку ОСББ – це сукупність принципів, методів та процедур, за допомогою яких ОСББ може відображати всі свої господарські операції дотримуючись певних правил, задовольняючи інформаційні потреби як внутрішніх, так і зовнішніх користувачів (рис. 1.14).

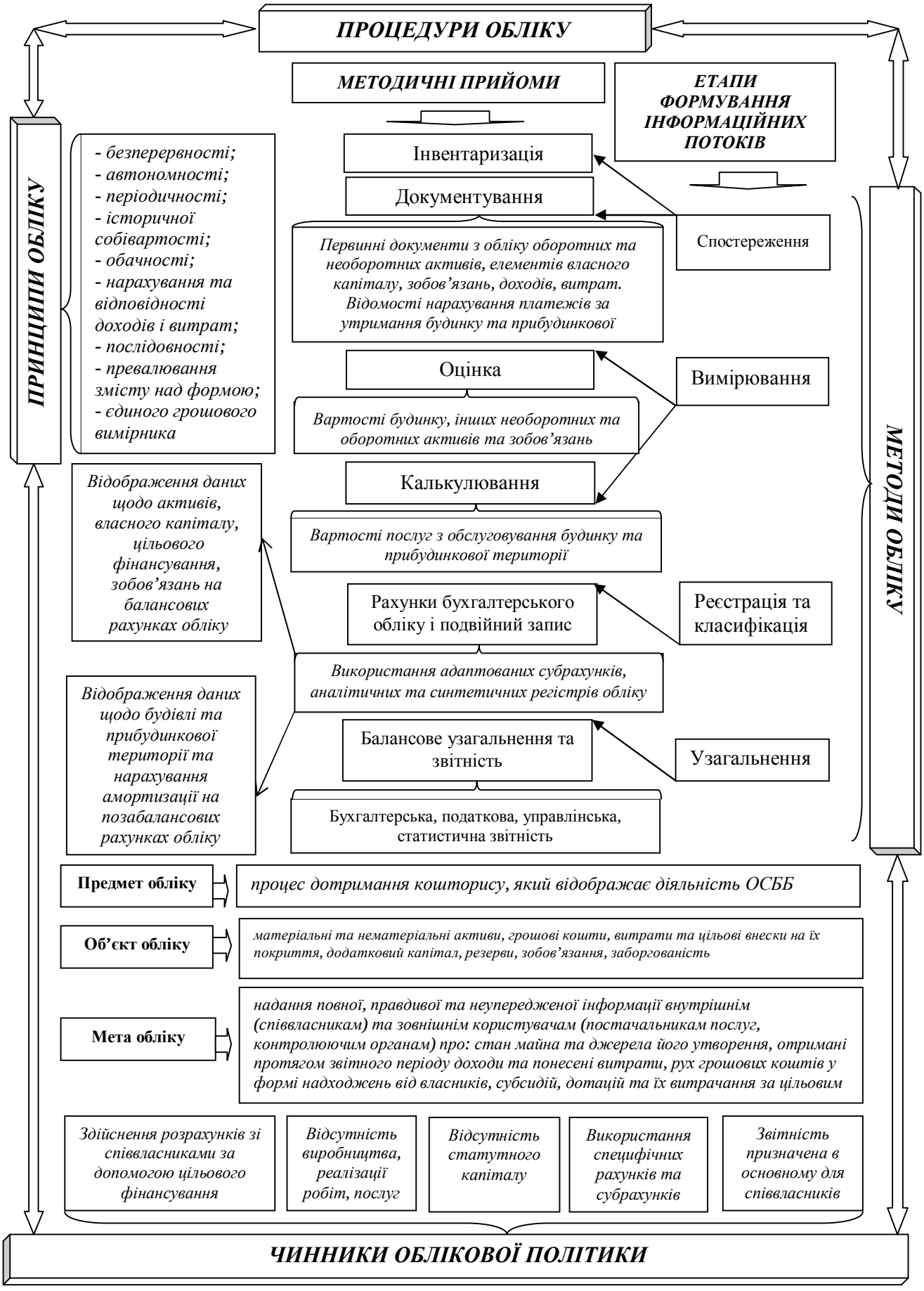


Рис.1.14. Концептуальні засади бухгалтерського обліку в ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

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

Систему бухгалтерського обліку визначає метод бухгалтерського обліку – система способів або прийомів, за допомогою яких об'єкти обліку відображаються та узагальнюються у грошовій оцінці за економічно однорідними ознаками з метою контролю за виконанням статутних вимог, ефективного використання виробничих ресурсів, для забезпечення збереження власності і досягнення найбільшої ефективності господарської діяльності [253].

Враховуючи те, що облік в ОСББ, як і інших організаціях, є діяльністю з послідовним процесом переробки даних в інформацію, придатну для управління та прийняття рішень, використовуються різні методи в залежності від етапів формування інформаційних потоків (див. рис. 1.14):

1 етап - хронологічне і постійне в часі систематичне спостереження за об'єктами обліку - через документування та інвентаризацію;

2 етап - вимірювання величини господарських засобів та джерел їх формування, господарських процесів та їх результатів - через оцінку і калькулювання в єдиний грошовий вимірник;

3 етап - реєстрація та класифікація даних про зміни об'єктів обліку з метою їх систематизації за видами через подвійне їх відображення на рахунках бухгалтерського обліку;

4 етап - узагальнення інформації з метою складання бухгалтерського балансу та іншої звітності.

Методу спостереження відповідають прийоми документування (спосіб первинного спостереження і реєстрації господарських операцій у первинних бухгалтерських документах) та інвентаризації (це спосіб перевірки фактичної наявності товарно-матеріальних цінностей і грошових коштів шляхом перерахування, зважування, обміру, оцінки всіх залишків майна підприємства і зіставлення з даними бухгалтерською обліку), яким в ОСББ відводять дуже важливу роль, адже лише правильно оформлені документи дадуть ОСББ право не включати певні види надходжень в доходи та уникнути оподаткування.

Кількість видів первинних документів в ОСББ визначається масштабами його роботи – касові, банківські, нарахування заробітної плати, оприбуткування та списання запасів, основних засобів і передача їх в експлуатацію, розрахункові (щодо надання-отримання житлово-комунальних послуг, з мешканцями будинку, з постачальниками житлово-комунальних послуг, з орендарями).

Інвентаризацію в ОСББ слід проводити відповідно до загальних вимог. Вона можлива при наявності в ОСББ власного чи орендованого приміщення, в якому знаходяться відповідні цінності.

Вимірювання здійснюють шляхом оцінки (відображення об’єктів бухгалтерського обліку в єдиному грошовому вимірнику з метою узагальнення їх у цілому по підприємству) і калькуляції (це метод обчислення собівартості наданих послуг). У випадку ОСББ – це складання кошторису доходів та витрат. Щодо калькулювання, то його здійснюють стосовно визначення частки (вартості на 1м^2) кожного співвласника у загальній сумі витрат, щодо надання в оренду приміщень чи їх частини. При цьому вартість орендної послуги розраховують виходячи з фактичних витрат на утримання 1 м^2 житлової площі в будинку, включаючи витрати на вивезення сміття та оплату послуг інших сторонніх організацій, з урахуванням умов приміщення (житлове, підвальне, окремо розташоване тощо).

Реєстрація та класифікація (поточне групування) проводяться на рахунках за допомогою подвійного запису. ОСББ – невелика організація як за обсягом доходів і витрат, так і за кількістю персоналу, тому методологія обліку тут має бути максимально спрощеною, що дозволяє ОСББ використовувати спрощений план рахунків бухгалтерського обліку. Проте для здійснення процедур контролю за наявністю та використання коштів в ОСББ та формуванням доходів доцільним є запровадження субрахунків другого та третього порядків, та по-можливості (за наявності комп'ютерної програми обліку) використання для обліку витрат та доходів рахунки класу 9-го та 7-го відповідно. Оскільки ОСББ створюють для забезпечення власних потреб, тому в них практично відсутні процеси виробництва й реалізації послуг, що зумовлює низку облікових наслідків, серед яких детальний облік цільового фінансування, відсутність забезпечень тощо.

Узагальнення інформації в ОСББ відбувається у бухгалтерському балансі (узагальнення і групування інформації про активи за складом і розміщенням та джерелами їх утворення на певну дату) та фінансовій звітності (метод підсумкового узагальнення й одержання підсумкових показників діяльності підприємства за звітний період).

Здійснення обліку в ОСББ має ґрунтуватися на основоположних принципах, визначених законодавством України та міжнародними стандартами. Проте застосування окремих принципів має свої особливості, зокрема:

1. Безперервності діяльності — оцінка активів та зобов'язань ОСББ здійснюються, виходячи з припущення, що його діяльність триватиме далі. Це припущення є основою для відображення статей активів по фактичній собівартості, а не за ринковою вартістю, яка стає визначальною при ліквідації підприємства. Даний принцип в об'єднанні виконується буквально: незважаючи на те, що ОСББ – об'єднання добровільне, проте в разі припинення ОСББ як юридичної особи кошти й майно передаються або іншій неприбутковій організації, або зараховуються в дохід бюджету, тобто надання послуг з

утримання будинку та прибудинкових споруд не припиняється (за винятком ліквідації будівлі).

2. Автономності — кожен суб’єкт господарювання, в тому числі і ОСББ, розглядається як юридична особа, відокремлена від її власників, тобто особисте майно та зобов'язання співвласників не повинні відображуватися у його фінансовій звітності. Отже, майно мешканців (квартири в багатоквартирному будинку та приміщення загального користування) має бути відокремлене від майна ОСББ, а тому не повинне відображатися в балансі ОСББ, а може бути відображене лише в позабалансовому обліку. Інші ж власні основні засоби ОСББ обліковує на балансі на загальних підставах.

3. Принцип періодичності — діяльність ОСББ поділяється на певні періоди часу з метою складання фінансової звітності та повного висвітлення — фінансова звітність повинна містити всю інформацію про фактичні та потенційні наслідки господарських операцій та подій, здатних вплинути на рішення, що приймаються на її основі.

ОСББ, як і будь-які інші суб’єкти господарювання, звітують про результати своєї діяльності до різних державних органів (податкових, органів статистики, служби зайнятості). Кількість форм звітності, періодичність їх здачі та особливості заповнення для ОСББ визначається наявністю у них різних видів доходів, найманих працівників тощо.

До складу форм звітності, які можуть подавати неприбуткові організації (ОСББ та КВК), відповідно до Податкового кодексу України (ПКУ), належать: податкова звітність (Податковий звіт про використання коштів неприбуткових установ та організацій, Податкова декларація з плати за землю (земельний податок та/або орендна плата за земельні ділянки державної або комунальної власності), Податкова декларація з податку на прибуток підприємства), звітність за найманих працівників (Звіт з податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податку, і сум утриманого з них податку, Звіт про суми нарахованої заробітної плати (доходу, грошового забезпечення, допомоги, компенсації) застрахованих осіб та суми нарахованого

єдиного внеску на загальнообов’язкове державне соціальне страхування до фіскальних органів), статистична звітність. ОСББ також складає фінансову звітність, яка подається раз на квартал (рік) до органів статистики. Повна фінансова звітність складається із п’яти форм Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, Звіту про власний капітал, Приміток до звітів – для великих і середніх підприємств, за вимогами, що містяться у НП(с)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності». Як показує практика, повну фінансову звітність можуть подавати ЖЕКи та керуючі компанії. А ОСББ та КВК можуть подавати в складі фінансової звітності один звіт – Фінансовий звіт суб’єкта малого господарювання (далі – Звіт) або Спрощений фінансовий звіт суб’єкта малого підприємництва. Форми таких звітів затверджено П(с)БО 25 «Фінансовий звіт суб’єкта малого підприємництва».

4. Історичної (фактичної) собівартості — всі активи підприємства оцінюють за історичною вартістю, тобто за вартістю придбання або за чистою реалізаційною вартістю. У разі отримання ОСББ безкоштовно товарно-матеріальних цінностей воно повинне оцінювати їх за справедливою вартістю.

5. Обачності — методи оцінки, що застосовуються в бухгалтерському обліку, повинні запобігати заниженню оцінки зобов'язань та витрат і завищенню оцінки активів та доходів підприємства. Зокрема, з дотриманням цього принципу в ОСББ загальними зборами формується і затверджується кошторис доходів і витрат на початку кожного року.

6. Нарахування та відповідності доходів і витрат — для визначення фінансового результату звітного періоду необхідно порівняти доходи звітного періоду з витратами, що були здійснені для отримання цих доходів. При цьому доходи і витрати відображуються в обліку та звітності у момент їх виникнення, незалежно від дати оплати: надходження або сплати грошових коштів. До витрат ОСББ відносять заробітну плату з нарахуваннями, матеріальні витрати, амортизацію основних засобів (крім житлового будинку), податкові платежі, утримання місць загального користування, відсотки, що сплачуються за

послуги банку, поточний ремонт житлового будинку, плата за обслуговування ліфтів, за санітарну очистку території тощо. Основними надходженнями ОСББ є цільові внески власників приміщень в межах ставок квартирної плати та додаткові збори, доходи від здавання в оренду приміщень та іншої некомерційної господарської діяльності, відшкодування комунальними підприємствами витрат на обслуговування внутрішньобудинкових мереж, надходження з бюджету субсидій, пільг, інших видів цільового фінансування. Це суттєва відмінність побудови обліку в ОСББ від керуючих компаній, у яких розрахунки з власниками приміщень обліковуються як розрахунки з дебіторами. Крім того, ОСББ розмежовує облік надходжень від співвласників, відображення субсидій, пільг та інших видів цільового фінансування.

7. Послідовності — підприємство повинно застосовувати обрану облікову політику постійно (з року в рік). Зміна облікової політики можлива у випадках, передбачених у національних положеннях (стандартах) бухгалтерського обліку. ОСББ також повинне розробити та затвердити розпорядчий документ – наказ про облікову політику, який має містити окремими позиціями: методи нарахування амортизації основних засобів, інших необоротних активів, нематеріальних активів, малоцінних швидкозношуваних предметів; метод оцінки вибуття запасів; форму бухгалтерського обліку; штатний розпис; порядок придбання матеріалів та звітування про витрачання коштів; положення про касу, повноваження посадових осіб, право підпису документів, періодичність здачі та склад звітності тощо.

8. Превалювання змісту над формою — операції повинні обліковуватись виходячи із їх сутності, а не лише з їх юридичної форми (не залежно від того заключений договір між співвласниками й ОСББ, нарахування платежів та їх оплата повинна здійснюватися постійно - щомісячно). До внесення змін у чинне законодавство [190], відсутність укладеного договору була причиною багатьох судових рішень, які дозволяти тоді співвласникам (тоді «членам» і «не членам») ОСББ не оплачувати за обслуговування їх будинку.

9. Єдиного грошового вимірника — узагальнення всіх господарських операцій у фінансовій звітності здійснюється в єдиній грошовій одиниці.

Отже, можна узагальнити, що концептуальна основа бухгалтерського обліку ОСББ – це сукупність принципів, методів та процедур, за допомогою яких ОСББ може відображати всі свої господарські операції дотримуючись певних правил, задовольняючи інформаційні потреби внутрішніх і зовнішніх користувачів. До основних концептуальних засад обліку в ОСББ слід віднести: дотримання визначених принципів обліку, визнання об'єктами обліку активів (крім житлового фонду), власного капіталу (крім зареєстрованого статутного капіталу), зобов'язань, доходів для покриття витрат неприбуткової організації, відсутність (за виключенням комерційної діяльності) фінансових результатів.

Висновки до розділу 1

1. Якісне функціонування житлового фонду забезпечується в процесі його обслуговування, що реалізується через надання житлово-комунальних послуг. Традиційно найпоширенішою організаційно-правовою формою обслуговування житлового фонду були й у багатьох муніципальних утвореннях залишаються житлово-експлуатаційні контори (ЖЕКи). Однак внаслідок негнучкості, інерційності старих методів роботи, якість послуг комунальних ЖЕКів є невисокою. А тому для ефективного обслуговування житлового фонду важливим є запровадження уніфікованих підходів до забезпечення самоуправління будинками і надання послуг з управління житлом такими організаціями, які мають відповідні ресурсні можливості та здатні результативно функціонувати в умовах ринку.

2. Одним з пріоритетних завдань Загальнодержавної програми реформування житлово-комунального господарства в Україні є запровадження ефективних форм управління житловими будинками. Вирішення зазначеного завдання забезпечується, насамперед, створенням ОСББ, а також впровадженням конкурентних умов на ринку житлово-комунальних послуг

шляхом реформування існуючих комунальних підприємств та залучення приватних підприємств, передусім таких, які мають інвестиційний потенціал.

3. Створення ОСББ надає мешканцям будинку додаткові вигоди, зокрема, вони: стають власниками майна та приміщень загального користування в будинку; мають можливість створити власну управлінську структуру для вирішення проблеми утримання будинку, покращити фізичний стан будинку і умови проживання у ньому; реальні важелі впливу на порушників загальних домовленостей; обирають підрядників для поліпшення якості утримання будинку і скорочення загальних витрат; контролюють використання квартплати, видатків на утримання будинку та прибудинкової території, дотацій і субсидій; можуть контролювати безпеку проживання у будинку та використання прибудинкової території; можуть брати участь у прийнятті рішень щодо здавання в оренду місця загального користування з метою отримання прибутку для компенсації витрат.

4. Об’єктами обліку в об’єднанні співвласників є господарські засоби (неподільне та загальне майно), джерела їх утворення (цільові внески, власний та запозичений капітал) та господарські процеси, які стосуються витрат, доходів, фінансових результатів.

5. Концептуальна основа бухгалтерського обліку ОСББ – це сукупність принципів, методів та процедур, за допомогою яких ОСББ може відображати в обліку господарські операції, дотримуючись певних правил, задовольняючи інформаційні потреби як внутрішніх, так і зовнішніх користувачів. До основних концептуальних засад обліку в ОСББ слід віднести: дотримання визначених принципів обліку, визнання об’єктами обліку активів (крім житлового фонду), власного капіталу (крім зареєстрованого статутного капіталу), зобов’язань, доходів для покриття витрат неприбуткової організації, використання спрощеного варіанту обліку доходів та витрат, відсутність (за виключенням комерційної діяльності) фінансових результатів.

Результати першого розділу опубліковано в працях [119, 122, 125, 126, 127, 131, 132, 133, 135, 137, 138, 139, 140, 270].

РОЗДІЛ 2
ОБЛІК В ОСББ ЯК АЛЬТЕРНАТИВНІЙ ФОРМІ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

2.1. Удосконалення документування створення та діяльності ОСББ

Бухгалтерський облік підприємства, установи та організації починається з виявлення, вимірювання і реєстрації фактів, дій та подій з метою отримання інформації про господарські операції. Всі господарські операції відображаються у бухгалтерському обліку методом їх суцільного і безперервного документування.

Документування — це процес створення документів шляхом фіксації інформації на матеріальних носіях з використанням різних методів, способів і засобів. Документування є основою бухгалтерського обліку, оскільки останній ґрунтується на належно оформлених документах, від яких залежить повнота й достовірність облікової інформації для користувачів. Лише відповідним чином задокументовані господарські операції відображають в облікових регістрах.

Документування та документація відіграють визначальну роль в управлінні діяльністю підприємством будь-якої форми власності, в тому числі це стосується і нових форм господарської діяльності у сфері обслуговування житла, а саме діяльності ОСББ, зокрема, дають уявлення про реальний стан та перспективи використання господарських засобів, забезпечують транспарентність діяльності підприємства для співвласників, контролюючих органів, контрагентів та споживачів, є юридичним відображенням господарських операцій.

Результатом процесу документування господарських операцій є документ. Здійснивши аналіз його визначення у нормативно-законодавчих актах України та працях науковців, слід сказати про неоднозначність його трактування (рис. 2.1).

Рис. 2.1. Визначення поняття «документ»*

*Примітка. Складено автором на основі [57, 86, 109, 113, 219, 220, 252].

Враховуючи завдання дослідження, найбільш точним, є визначення документа як результату фіксування на матеріальному та/або електронному носії інформації про господарські операції та події (як заплановані, так і ті, які мали місце) з метою доказовості (здійснення операції чи події), збереження, надання (зацікавленим особам) та передачі інформації.

Документальне забезпечення в ОСББ — це процес створення документів, що відображають як господарські операції, здійснені в ОСББ, так і події, що мали місце в процесі його діяльності, яку можна умовно розділити на три етапи: організаційно-підготовчий, реєстрації та функціонування.

В процесі документування відправною точкою є первинні документи — документи, створені в письмовій або електронній формі, що фіксують та підтверджують господарські операції, включаючи розпорядження та дозволи адміністрації (власника) на їх проведення. Господарські операції — це факти

діяльності підприємства, що впливають на стан його майна, капіталу, зобов'язань та фінансових результатів [253].

Відповідно до Положення про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку № 88 від 24.05.1995 року [166], основною вимогою до первинних документів є наявність обов’язкових реквізитів. Ці реквізити роблять первинний документ доказовою базою обліку та підставою для здійснення бухгалтерських записів. До обов’язкових реквізитів, які повинні бути на всіх первинних документах і за обов’язковістю яких повинні слідкувати і в ОСББ є: найменування підприємства, від імені якого складений документ, назва документа, дата і місце складання, зміст, обсяг та одиниця виміру господарської операції (у натуральному та/або вартісному виразі), посади і прізвища осіб, відповідальних за здійснення господарської операції і правильність її оформлення, особистий чи електронний підпис або інші дані, що дають змогу ідентифікувати особу, яка брала участь у здійсненні господарської операції. Залежно від характеру операції та технології обробки даних до первинних документів можуть бути включені додаткові реквізити: ідентифікаційний код підприємства, номер документа, підстава для здійснення операцій, дані про документ, що засвідчує особу-одержувача тощо.

Відповідальність за забезпечення фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій у первинних документах та їх збереження протягом встановленого терміну в об’єднанні несе голова ОСББ. А відповідальність за забезпечення відображення на рахунках і в регістрах бухгалтерського обліку інформації про всі господарські операції покладена на головного бухгалтера.

Відповідно до законодавства [166] первинні документи повинні бути складені у момент проведення кожної господарської операції або, якщо це неможливо, безпосередньо після її завершення. Первинні документи, створені в електронному вигляді, можуть застосовуватися у бухгалтерському обліку за умови дотримання вимог законодавства про електронні документи та електронний документообіг.

Оскільки ОСББ — це неприбуткова організація, то до системи її документального забезпечення висуваються особливі умови, що обумовлено такими чинниками: використання коштів співвласників, ймовірністю судових суперечок між власниками житла та керівництвом ОСББ, необхідністю забезпечення оперативної інформованості співвласників ОСББ, використанням документів як інструменту оцінки якості послуг, що надаються, відсутністю зайвих коштів для сплати штрафів фіскальним органам в разі виявлення ними помилок в оформленні документів.

Аналітичний зріз документального забезпечення ОСББ за етапами його діяльності дозволяє згрупувати документи, що використовуються в об'єднанні за такими групами:

– інформаційні — документи складені, в основному ініціативною групою, основне призначення яких інформувати про події, які мають відбутися або відбулися;

– правовстановлюючі — документи, які підтверджують права співвласників ОСББ та безпосередньо самого ОСББ, як суб'єкта господарювання;

– бухгалтерські— документи, що охоплюють господарську діяльність об'єднання та фіксують здійснення господарських операцій, їх узагальнення, групування та відображення у звітності (рис. 2.2).

На першому етапі — організаційно-підготовчому — формується не лише організаційна структура ОСББ, що передбачає відповідне документальне забезпечення, яке відіграє провідну роль у формуванні облікової бази.

При цьому повинен застосовуватися певний алгоритм дій (рис. 2.3), що супроводжується формуванням та накопиченням системи документів. Пропонується наступну послідовність формування бази документального забезпечення для подальшої діяльності ОСББ. Насамперед з-поміж власників квартир обирається «ініціативна група» (з трьох осіб) для:

1) здійснення попередньої оцінки економічного стану будинку з метою визнання доцільності створення ОСББ – можна оформляти актом оцінки довільної форми;

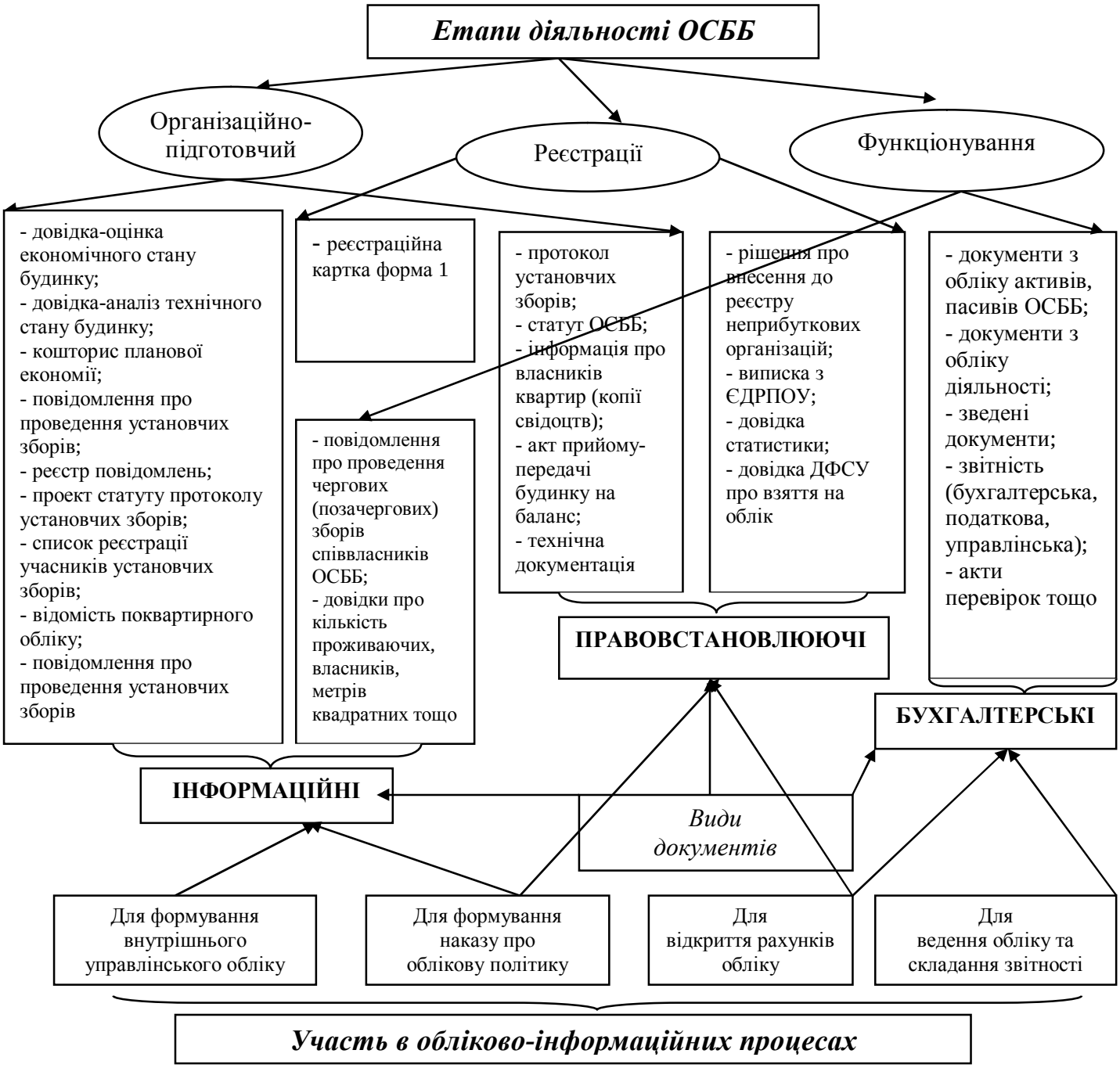


Рис. 2.2. Класифікація документів за критерієм участі в обліково-інформаційних процесах об'єднання*

*Примітка. Складено автором самостійно.

2) проведення оцінки технічного стану будинку, зокрема інженерного обладнання, тепло- і водопровідних мереж, допоміжних приміщень (підвалів, горищ тощо) – можна оформити відомістю або актом;

3) складення проекту кошторису на основі визначення основних статей витрат майбутнього ОСББ;

збору інформації про власників квартир (реквізити свідоцтв про право власності на квартиру, розмір належної їм площі), власників нежитлових приміщень (реквізити свідоцтв про право власності на приміщення, розмір належної їм площі) та орендарів таких приміщень, кількість неприватизованих квартир, кількість мешканців будинку, що мають пільги, субсидії. У разі відсутності інформації про певних власників можна подати заяву про отримання інформації з Державного реєстру прав на нерухоме майно. Дані пропонується записувати у розроблену відомість поквартирного обліку (додаток З);

Рис. 2.3. Алгоритм формування організаційної структури ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

4) підготовки проектів документів для проведення установчих зборів: статуту ОСББ (складеного на основі типового статуту), протоколу установчих зборів, списку реєстрації учасників установчих зборів. Останній повинен містити інформацію про частки участі в ОСББ. Зауважимо, що частку кожного співвласника ОСББ можна розрахувати як частку від ділення загальної площі квартири і/ або нежитлового приміщення до загальної площі всіх житлових і нежитлових приміщень будинку. Вона визначає його відсоток, а відповідно і участь у загальних витратах на утримання будинку і прилеглої території. При цьому площа місць загального користування до розрахунку не береться;

5) підготовки пропозицій щодо кількісного та персонального складу правління ОСББ, ревізійної комісії, кандидатури уповноваженого для проведення державної реєстрації;

6) організації та проведення установчих зборів ОСББ. Даний етап містить низку необхідних деталей, лише при дотриманні яких рішення, які будуть прийняті на таких установчих зборах, а відповідно і подальша процедура реєстрації ОСББ буде легітимною (Додаток К).

Організація установчих зборів включає в себе розробку повідомлення про проведення установчих зборів, яке «ініціативна група» повинна надати усім власникам житлових та нежитлових приміщень будинку за 14 днів до дати проведення таких зборів. Це можна зробити дешевшим (розклеювання у під'їздах) або дорожчим способами (рознести особисто по квартирах або розіслати поштовим відправленням). В цьому письмовому повідомленні має бути зазначено місце, дату, час проведення зборів та пропонований перелік питань порядку денного. Вважаємо, найкращим способом є відправка даних повідомлень на електронну пошту власникам житлових та нежитлових приміщень. Даний спосіб найдешевший, найшвидший та найінформативніший. Крім того при розробці форми повідомлення у нього можна включати інші додаткові відомості, за допомогою збору яких є можливість планувати як дату зборів, присутність на них мешканців, так і список питань для обговорення.

Пропонований бланк повідомлення поданий у додатку Л. Для підтвердження наданням усім власникам приміщень повідомлень про проведення установчих зборів, пропонується фіксувати факти надання таких повідомлень у реєстрі повідомлень (Додаток М). Цей документ може мати вигляд переліку списку власників квартир, навпроти прізвищ яких має бути підпис того, хто отримав повідомлення, або у разі надіслання повідомлень поштою — підклеєна квитанція про відправлення рекомендованого листа.

У день проведення установчих зборів ініціативна група проводить письмову реєстрацію присутніх учасників зборів, шляхом проставляння підписів кожного присутнього власника житлового чи нежитлового приміщення у списку реєстрації учасників (Додаток Н) установчих зборів. На зборах шляхом голосування обирають голову і секретаря зборів, голосують за порядок денний. Для прийняття рішення по кожному питанню проводиться голосування. Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше половини загальної кількості усіх співвласників, а не лише тих які присутні на зборах. Якщо кількість присутніх менша, ніж 50%, то проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на зборах протягом 15 календарних днів з дати проведення зборів. Якщо протягом цього строку необхідної кількості голосів «за» не набрано, рішення вважаються неприйнятими.

До основних питань, що входять до порядку денного належать: ухвалення назви ОСББ, вибори голови та членів правління об'єднання, затвердження статуту, ревізійної комісії ОСББ. Правління ОСББ є виконавчим органом ОСББ і підзвітне загальним зборам ОСББ. Кількість членів правління в кожному випадку визначається індивідуально і складає, зазвичай, не менше 3 осіб. Пропонується в даному випадку використовувати принцип паритетності, а саме включати в члени правління 1 представника від 1 під’їзду. Це дасть можливість реально представляти інтереси мешканців конкретного під’їзду, адже лише людина, яка там живе, добре знає всі наявні проблеми та зможе лобіювати їх оперативне вирішення.

На перших установчих зборах слід затвердити основний правовстановлюючий документ в роботі ОСББ – статут. Зазвичай статут складається відповідно до Типового статуту [188] і повинен містити наступні дані: назва і місце знаходження ОСББ; мета створення, завдання та предмет діяльності; перелік майна, яке перебуває у спільній сумісній власності (неподільного майна), статутні органи ОСББ, їх повноваження та порядок формування; порядок скликання та проведення загальних зборів; джерела фінансування, порядок використання майна та коштів; порядок прийняття кошторису, створення та використання фондів ОСББ; права і обов'язки співвласників; відповідальність за порушення статуту та рішень статутних органів; порядок внесення змін до статуту; підстави та порядок ліквідації, реорганізації.

Проте на даному етапі є суттєва невідповідність щодо формування статуту, який повинен враховувати вимоги до неприбуткових організацій, прописані у Податковому кодексі України та Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Так у ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [190] зазначено, що об'єднання є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками. З іншого боку, у Податковому кодексі України неприбутковість ОСББ визнається за певними ознаками, а саме коли: організація утворена та зареєстрована в порядку, визначеному законом, що регулює діяльність відповідної неприбуткової організації; установчі документи якої містять заборону розподілу отриманих доходів (прибутків) або їх частини серед засновників (учасників), такої організації, працівників (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб; установчі документи якої передбачають передачу активів одній або кільком неприбутковим організаціям відповідного виду або зарахування до доходу бюджету у разі припинення юридичної особи (у результаті її ліквідації, злиття, поділу, приєднання або перетворення). Остання, із вищенаведених ознак не прописана в Типовому статуті, проте без її

врахування ОСББ не включають до Реєстру неприбуткових організацій. Крім того, у проекті типового статуту , зокрема пункту 4 розділу 7, зазначено : «У разі ліквідації об’єднання кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, розподіляються між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень у будинку, що перебувають у їхній власності». Враховуючи ці дві суперечливі одна одній норми, доцільно до внесення змін у чинне законодавство прописувати у статуті ОСББ всі норми відповідно до Податкового кодексу України та не включати норму пункту 4 розділу 7 типового статуту.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання слід обрати ревізійну комісію з числа співвласників ОСББ. Можна також прийняти рішення про залучення аудитора. Після проведення установчих зборів за їх результатами слід оформити протокол зборів в 2-х примірниках – це перший документ правовстановлюючої форми. Його підписують голова та секретар установчих зборів. При цьому один примірник подається державному реєстратору при проведенні реєстрації, а другий — залишається в ОСББ.

Голова ОСББ, після установчих зборів має усі повноваження здійснити реєстрацію ОСББ. Серед перших обов’язкових дій – визначення розміру частки кожного співвласника у витратах, пов'язаних зі створенням ОСББ (кошти, які необхідні для нотаріального посвідчення установчих документів, реєстрацію ОСББ, виготовлення печатки, штампу, відкриття рахунку тощо).

Другим етапом є процес реєстрації самого ОСББ, який передбачає заповнення та отримання багато правовстановлюючих документів (рішення про внесення до реєстру неприбуткових організацій; виписка з ЄДРПОУ; довідка статистики; довідка ДФСУ про взяття на облік тощо). На даному етапі важливим є убезпечити ОСББ від сплати податків і зборів. Для цього з метою оптимізації оподаткування ОСББ має бути внесено до Реєстру неприбуткових установ та організацій. Для цього слід подати до органу ДФСУ реєстраційну заяву за формою 1-РН згідно з додатком 1 до Положення про Реєстр

неприбуткових установ та організацій [179], а також копії установчих документів. Код ознаки неприбутковості для ОСББ: (0015) – житлово-будівельні кооперативи та об’єднання співвласників багатоквартирних будинків. За результатами розгляду заяви, установчих документів органом державної фіскальної служби за місцезнаходженням ОСББ не пізніше, ніж через 30 днів з дня подачі заяви, приймається рішення про: внесення, повторне внесення неприбуткової установи або організації до Реєстру; відмову у внесенні неприбуткової установи або організації до Реєстру; присвоєння неприбутковій установі або організації іншої ознаки неприбутковості.

Основоположним документом внутрішнього використання у бухгалтерському обліку об’єднання є наказ про облікову політику, пропонована структура якого подана на рис. 2.4, а проект-положення у додатку П. Він ґрунтується на основних принципах обліку та звітності. Облікова політика затверджується наказом голови правління. Можна доповнити наказ про облікову політику робочим планом рахунків, графіком документообороту, посадовими інструкціями, складом ревізійної, інвентаризаційної та комісії з соціального страхування, формами специфічних документів. Вважаємо, що мета облікової політики ОСББ полягає у: забезпеченні прозорості фактичних витрат на утримання будинку та прибудинкової території; адекватному відображенні майна об’єднання; встановлення методики обліку нарахувань внесків, надходження, вибуття та експлуатації активів, капітальних поліпшень.

Важливим питанням в діяльності ОСББ є оформлення процесу прийому – передачі будинку, в якому створено об’єднання. Для цього формується комісія у складі представників попереднього балансоутримувача та об'єднання, яка визначає технічний стан будинку та складає акт приймання-передачі житлового комплексу з балансу на баланс. На даному етапі існує певна суперечність нормативних документів. Зокрема, обов’язковою умовою згідно Порядку передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс № 1521 є оформлення Акту приймання-передачі житлового комплексу. В свою чергу, Закон України «Про особливості здійснення права власності у

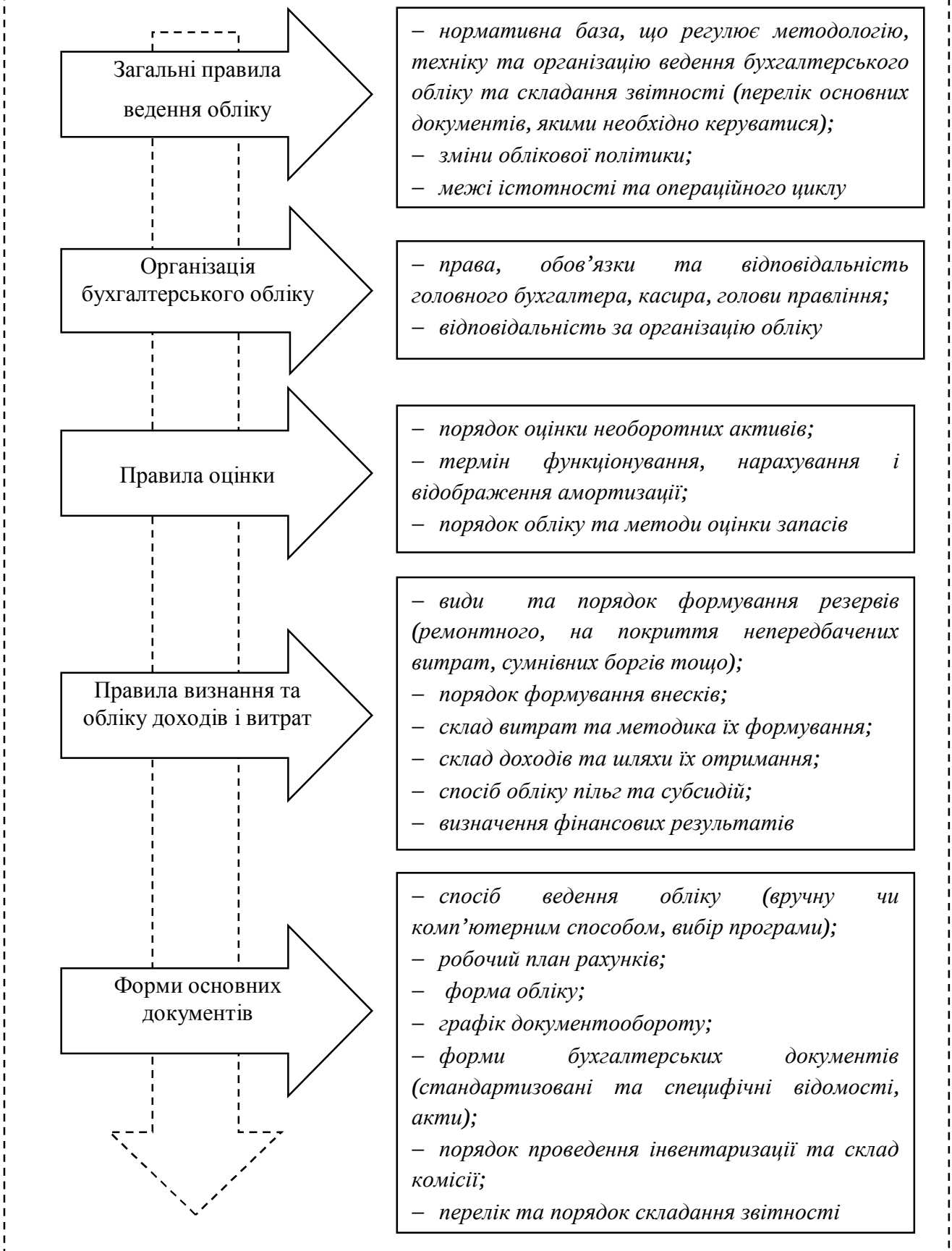


Рис. 2.4. Структура облікової політики ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

багатоквартирному будинку» № 417-19 вже не містить даної норми і зобов'язує колишнього балансоутримувача багатоквартирного будинку або особу, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний строк з дня державної реєстрації об'єднання забезпечити передачу йому примірника технічної та іншої передбаченої законодавством документації на будинок, технічного паспорта і планів інженерних мереж. Проте слід оформляти акт прийому-передачі будинку, оскільки даний документ буде основним первинним документом, на основі якого одержане в управління майно відобразиться на позабалансовому рахунку. Акт і порядок прийому-передачі будинку затверджені постановою КМУ № 1521 [170]. При прийнятті будинку в обслуговування ОСББ також повинно отримати інші документи (рис. 2.5).

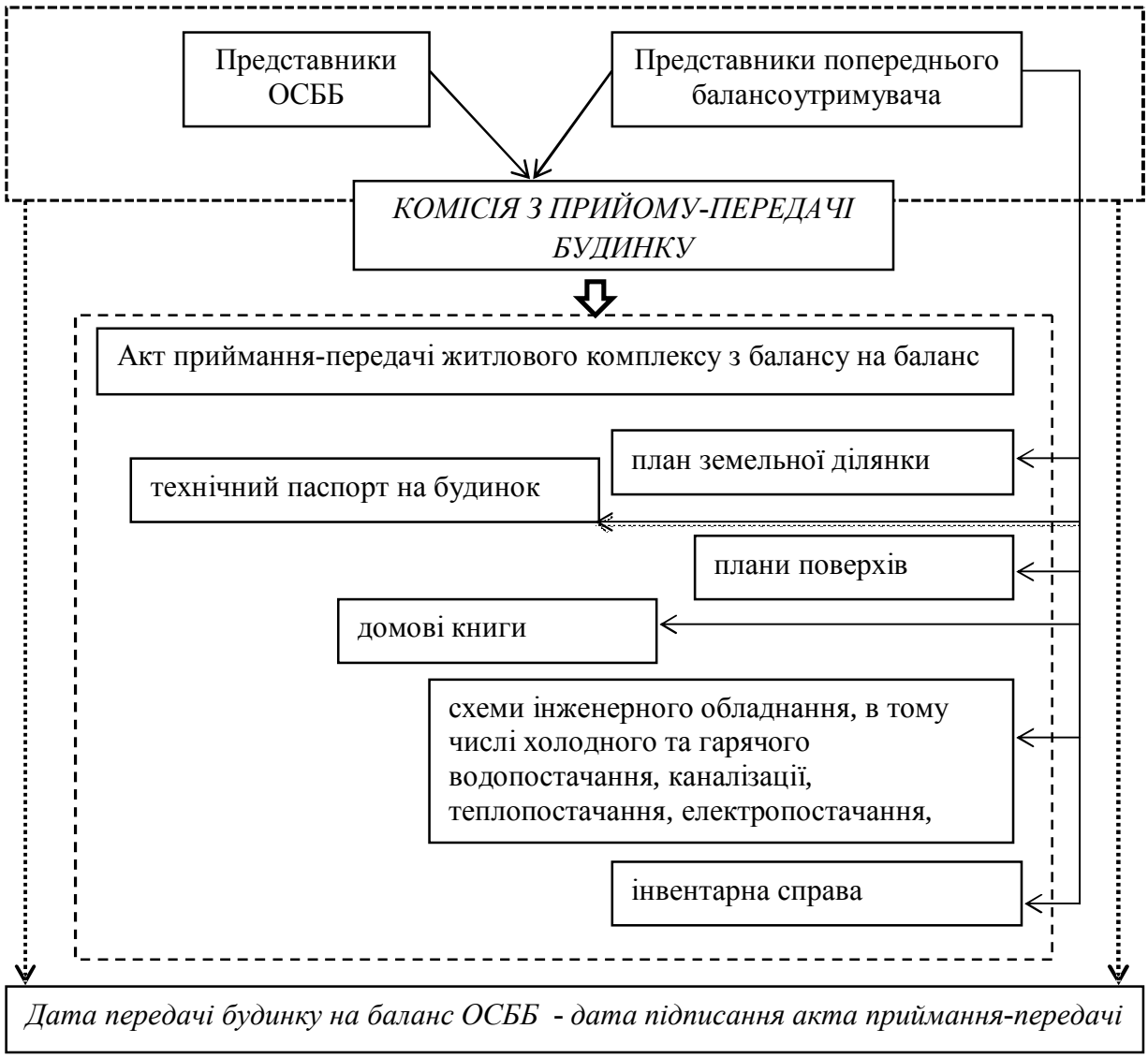


Рис. 2.5. Схема формування документальної бази ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

На етапі функціонування ОСББ, як і інший суб’єкт господарювання використовує в своїй роботі первинні та зведені документи для ведення обліку основних засобів, нематеріальних активів, запасів, заборгованості тощо (договори, кошторис, рахунки, акти, відомості тощо). Перелік цих документів, особливості та строки їх заповнення, відповідальні особи можуть бути перелічені в наказі про облікову політику або оформлені у графіку документообороту. Цей документ дисциплінує виконавців та сприяє оптимізації процесу документуванню. Його схема подана на рис. 2.6.

Можна стверджувати, що основоположний документ, який визначає поточну діяльність ОСББ протягом року є кошторис. Це документ, який підтверджує шляхи отримання доходів та здійснення видатків, визначає обсяг і напрямки використання коштів для виконання функцій та досягнення цілей, відповідно до статуту. Проект кошторису для об’єднання розроблений та поданий у Додатку Р. Він, а також розміри внесків та платежів співвласників об’єднання, їх перелік, порядок їх сплати, механізм та черговість використання на обслуговування будинку та прибудинкової території, ремонт неподільного та загального майна знаходиться виключно в компетенції загальних зборів об’єднання та прописується у кошторисі. Крім того, за рішенням загальних зборів, повинен бути затверджений порядок формування та використання спеціальних фондів (ремонтного, резервного тощо). Вони потрібні для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна й термінового усунення збитків, що виникли у результаті аварії чи непередбачених обставин. Проте на практиці, більшість ОСББ або не формують ці фонди, або суми на їх формування є чисто символічними з причини можливої їх втрати через високий рівень інфляції. Але за умови нестачі оборотних коштів на рахунках таких багатоквартирних будинків, виникає досить багато проблем з усунення аварійних ситуації та проведення поточного й капітального ремонту будівель. При складанні кошторису, а саме плануванні витрат на створення ремонтного та резервного фондів важливим моментом є детальне врахування стану будинку, ступеня зносу, необхідності негайного поточного та капітального

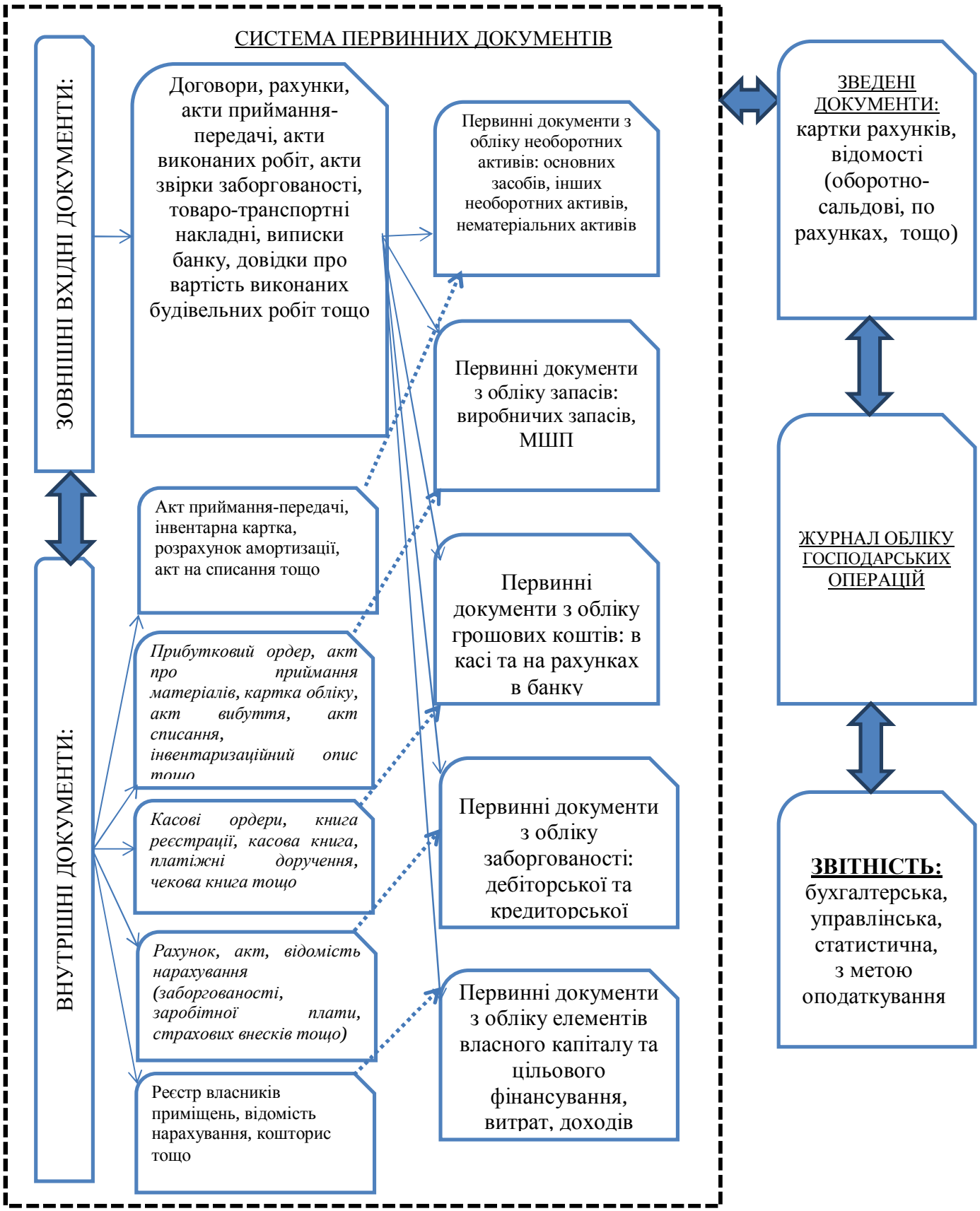


Рис. 2.6. Схема документообороту в ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

ремонту, ймовірності несплати коштів певною групою мешканців, наявності боргів з попереднього року або від попереднього балансоутримувача. Для того, щоб визначити затрати по кожному конкретному будинку доцільно використовувати алгоритм розрахунку нормативних та інших витрат з Порядку № 529 [193]. Перелік витрат встановлюється за рішенням загальних зборів. Він повинен включати витрати, здійснення яких є обов'язковим з урахуванням законодавства [91].

В контексті дослідження важливою є проблема оформлення взаємовідносин між ОСББ як структурою, що здійснює обслуговування та управління будинком, та власниками приміщень у цьому будинку. Так, відповідно до статті 13 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [190] зазначено: «якщо функції з управління багатоквартирним будинком за рішенням загальних зборів об'єднання передано управителю, відносини з управління регулюються договором, укладеним між об'єднанням і управителем». На основі цього вважаємо, що у разі, якщо послуги з обслуговування житла надає керуюча компанія чи інша організація, то укладення договору із нею є обов'язковим. Проте, оскільки в ОСББ всі відносини регулюються статутом, тому укладення договору між ОСББ та співвласниками, є дещо нелогічним. Проте в умовах сьогодення з метою отримання юридичного важеля впливу на виконання своїх зобов'язань, укладення договору може бути виправданим.

Для забезпечення комплексності підходу до оцінки системи документального забезпечення діяльності ОСББ необхідним є аналіз документального забезпечення обліку активів та зобов'язань.

Кожне ОСББ має в своєму розпорядженні основні засоби (газонокосарки, мотокоси, дитячі майданчики, пісочниці, ковані лавочки, двері вхідні, вікна, насоси, обладнання тощо, вартість яких більше 6000,00 грн. і термін використання більше 1 року), при оприбуткуванні, русі та вибутті яких повинне використовувати первинні документи, затверджені Наказом Міністерства

статистики України № 352 від 09.12.1995 р. «Про затвердження типових форм первинного обліку» (рис. 2.7).

Вважаємо, що незалежно від способу надходження даних активів на ОСББ, вони мають право обліковувати їх на балансових рахунках, при цьому вважаючи їх спільною власністю ОСББ, як юридичної особи, так і власників житлових чи нежитлових приміщень.

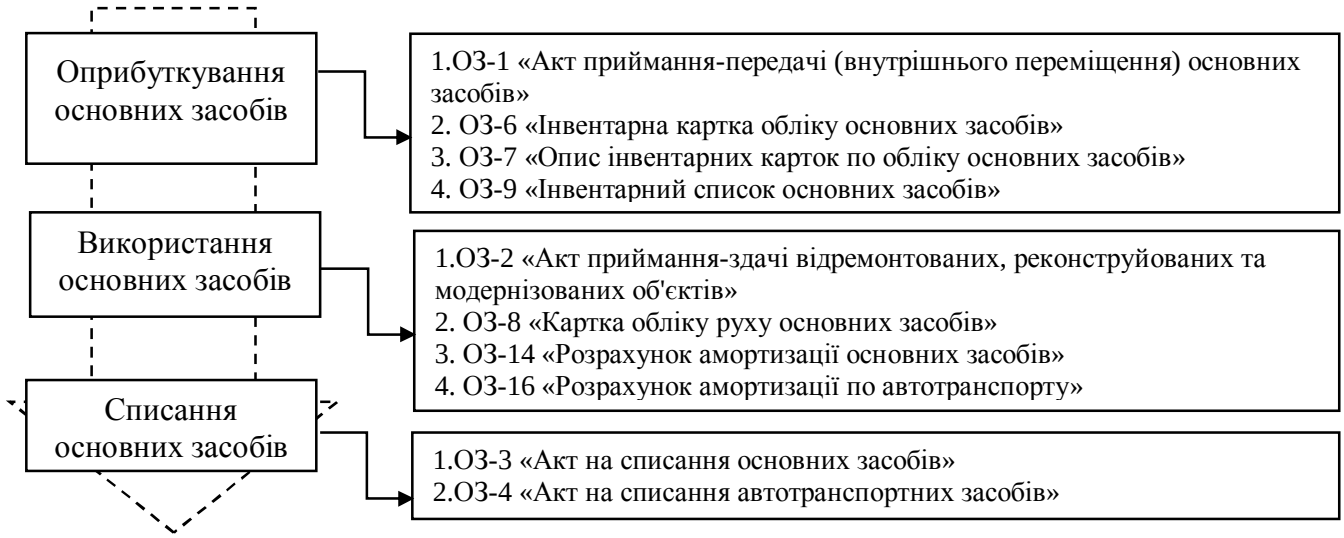


Рис. 2.7. Документування руху основних засобів та інших необоротних матеріальних активів*

*Примітка. Складено автором на основі [165].

Основні засоби, придбані за власні кошти, слід відображати за дебетом рахунку 15 «Капітальні інвестиції» та кредитом рахунку 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» або рахунку «Розрахунки за іншими операціями»; ПДВ, сплачений постачальникам, треба включити до складу первісної вартості придбаних основних засобів. При придбані основних засобів за рахунок коштів цільового фінансування дохід і витрати слід визнавати при нарахуванні амортизації на ці основні засоби.

ОСББ при зарахуванні на баланс основних засобів, переданих об’єднанню співвласників безкоштовно (органами місцевої влади, іншими юридичними або фізичними особами) повинне відображати їх вартість за дебетом рахунку 10 «Основні засоби» у кореспонденції із кредитом рахунку 42 «Додатковий

капітал». При цьому при нарахуванні амортизації кредитувати рахунок «Інший дохід» у кореспонденції з дебетом рахунку «Додатковий капітал» (додаток С).

Нарахування амортизації основних засобів (крім житлового будинку), як зазвичай, відображають за кредитом рахунку «Знос (амортизація) необоротних активів», використовуючи при цьому відомість нарахування амортизації. Амортизацію слід нараховувати прямолінійним методом у зв'язку з незначною кількістю і номенклатурою основних засобів та відсутністю податкових наслідків. Що стосується житлового будинку, то нарахування амортизації потрібно здійснювати окремо від інших основних засобів, у відомості нарахування амортизації прямолінійним способом, проте не відображати в обліку на рахунках витрат. Нарахування амортизації необхідно здійснювати для того, щоб вартість будинку відповідала його реальній вартості на ринку житла. При використанні прямолінійного методу нарахування амортизації важливим питанням є визначення кількості років експлуатації будівлі. Для цього можна використати строки, прописані у класифікаторі житлових будинків [185] (додаток Т). Вважаємо, що їх слід коригувати в залежності від реального стану будинку та інженерних мереж та комунікацій. Дану інформацію узагальнює голова правління та бухгалтер і на загальних зборах виносить на обговорення та затвердження. Термін використання будинку та метод нарахування амортизації затверджується протоколом зборів співвласників на підставі висновку комісії з оцінки, створеної в ОСББ.

Важливим також є проведення щорічної індексації будинку на основі індексів, які щороку визначає Мінрегіонбуд, з метою урівноваження його вартості та реальної ринкової вартості на фоні розвитку інфляційних процесів. Переоцінці підлягає як будівля, так і сума нарахованого зносу. Дані необхідно відображати лише у відомості нарахування для можливості проведення аналізу та наявності інформації про справжню вартість будівлі, проте не потрібно показувати на рахунках обліку та балансі.

Документальне оформлення операцій із іншими необоротними матеріальними активами (ІНМА – необоротні активи вартістю менше 6000,00

грн. та строком використання більше 1 року) та нематеріальними активами здійснюється з використанням форм первинної документації з обліку основних засобів, поданої на рис. 2.7. Додаткові документи, які повинні використовувати при обліку нематеріальних активів залежать від того, створені нематеріальні активи силами підприємства чи придбані у інших осіб (рис. 2.8).

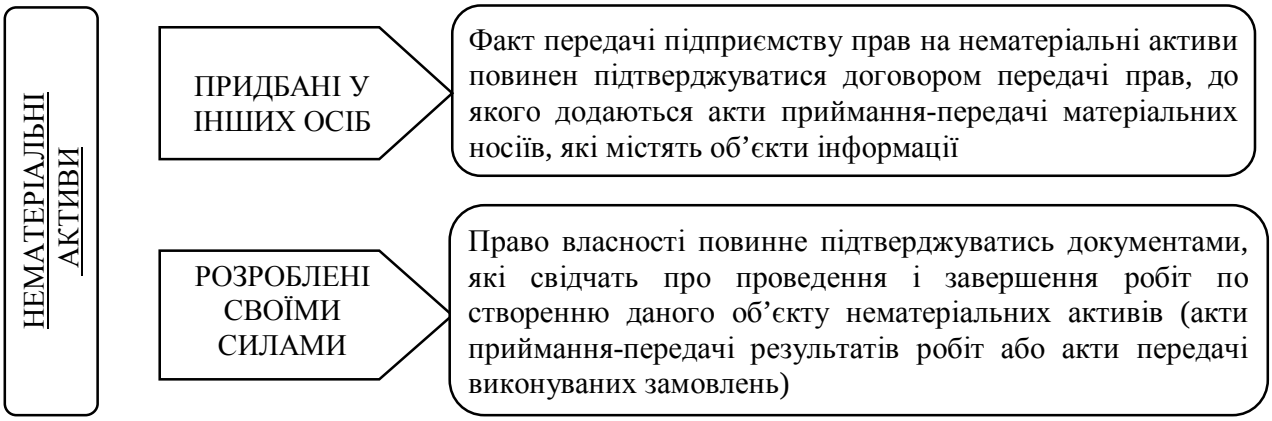


Рис. 2.8. Документальне оформлення придбання нематеріальних активів*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Для того, щоб довести право власності на відповідний нематеріальний актив (найчастіше – це програма для ведення обліку, розроблений на замовлення сайт ОСББ, фірмовий бланк або логотип), потрібен договір купівлі-продажу, поставки або ліцензійна угода — у випадку придбання таких об'єктів. Також слід оформити акт приймання-передачі нематеріальних активів. Рух нематеріальних активів, пов'язаний із здійсненням господарських операцій з надходження, внутрішнього переміщення та вибуття об'єктів права інтелектуальної власності потрібно оформляти за допомогою типових форм первинної облікової документації, затверджених Наказом №372 (табл. 2.1).

Для документального оформлення надходження, наявності та вибуття запасів слід використовувати затверджені наказом Міністерства статистики України від 21.06.1996 р. № 193 «Про затвердження типових форм первинних облікових документів з обліку сировини та матеріалів» типові форми первинного обліку матеріалів (прибутковий ордер, товарно-транспортна накладна, акт про приймання матеріалів, картка складського обліку матеріалів,

акт приймання-передачі устаткування до монтажу, акт про виявлені дефекти устаткування, інвентаризаційний опис, акт на списання матеріалів).

Таблиця 2.1

Первинні документи з обліку об'єктів права інтелектуальної власності*

Назва типової форми	Коротка характеристика первинного документа
1	2
НА-1 «Акт введення в господарський оборот об'єкта права інтелектуальної власності у складі нематеріальних активів»	Застосовується для оформлення операцій із введення в господарський оборот і використання окремих придбаних (створених) об'єктів права інтелектуальної власності
НА-2 «Інвентарна картка обліку об'єкта права інтелектуальної власності у складі нематеріальних активів»	Застосовується для аналітичного обліку об'єктів права інтелектуальної власності та аналітичного обліку групи однотипних за призначенням та умовами використання об'єктів, що надійшли в одному календарному місяці
НА-4 «Інвентаризаційний опис об'єктів права інтелектуальної власності у складі нематеріальних активів»	Складається в одному примірнику для оформлення даних інвентаризації окремо за кожним місцезнаходженням об'єктів права інтелектуальної власності

*Примітка. Складено автором на основі [166].

Аналіз діяльності ОСББ м. Тернополя показав, що значну питому вагу серед запасів займають виробничі запаси (канцелярські товари, паливо-мастильні матеріали, господарські матеріали (лампочки, шурупи, цвяхи), питна вода, засоби гігієни тощо), є також малоцінні швидкозношувані предмети - МШП (господарські інструменти вартістю менше 6000,00 грн. та строком служби менше 1 року), відсутні готова продукція та товари. Для документального оформлення МШП використовують наступні форми: Ф. МШ-2 «Картка обліку малоцінних та швидкозношуваних предметів», Ф. МШ-4 «Акт вибуття малоцінних та швидкозношуваних предметів», Ф. МШ- 8 «Акт на списання малоцінних та швидкозношуваних предметів». ОСББ здійснює придбання запасів та МШП для виконання своєї поточної організаційної роботи (друк оголошень, рахунків за послуги, звітності, організації зборів, вирішення інших питань, виконання безпосередніх операцій з обслуговування будинку) через голову ОСББ або бухгалтера, які, у разі придбання цінностей за готівкові кошти, повинні складати Звіт про використання коштів, виданих на

відрядження або під звіт. Крім того, ОСББ придбає запаси для проведення поточних або екстрених ремонтів. Це відбувається по мірі необхідності. Для цього фахівці таких професій як електрик, слюсар, столяр, сантехнік, двірник, прибиральник повинні бути або в штаті ОСББ, або з ними повинні бути укладенні цивільно-правові договори. МШП необхідно списувати з балансу при передачі їх в експлуатацію з організацією в подальшому оперативного кількісного обліку цих предметів за місцями експлуатації та відповідальними особами протягом терміну їх корисного використання.

Відповідно до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 року № 869, до переліку робіт з поточного ремонту включено проведення ремонту конструктивних елементів, внутрішньо будинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення та зливової каналізації тощо. Кошти на такий ремонт повинні накопичуватися за рахунок щомісячних платежів власників квартир за послуги з утримання будинку та прибудинкової території. Разом з тим до переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (усього 18 видів послуг) не включено послуги з капітального ремонту внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання та водовідведення, конструктивних елементів тощо. Фінансування місцевих програм розвитку житлово-комунального господарства, до яких належить проведення робіт з капітального ремонту житлового фонду комунальної власності, повинно здійснюватися за рахунок коштів місцевих бюджетів (пункт 5 частини першої статті 91 Бюджетного кодексу України). Проте на практиці дуже часто органи місцевого самоврядування на сесії приймають рішення про те, що всі поточні та капітальні ремонти багатоквартирних житлових будинків здійснюються коштом власників (наймачів) житла та нежитлових приміщень. А тому ОСББ можуть закладати у щомісячних внесках на утримання будинків, споруд та прибудинкових територій суму і на майбутній капітальний ремонт. Її

розмір залежить від віку будинку, наявності проблемних моментів у ньому та платоспроможності власників.

Дебіторська заборгованість є важливою складовою діяльності ОСББ і вимагає особливої уваги. Основними дебіторами для ОСББ є власники житлових та нежитлових приміщень. Це заборгованість за внесками співвласників за утримання будинку та прибудинкової території. А тому основними документами з обліку дебіторської заборгованості буде відомість нарахування плати за надані послуги та виписані на її основі рахунки (квитанції-повідомлення) на послуги кожному їх одержувачу. Сума за такі послуги буде відображатися відповідно до площі приміщення кожного власника у загальній площі будівлі.

Важливим для обліку є розрахунки з орендарями за надані в оренду приміщення (горище, підвальні приміщення, частина прибудинкової території для встановлення білбордів, зовнішні стіни будинку тощо). Для ефективної роботи з орендарями ОСББ необхідно укладати договори оренди та за необхідності завіряти їх нотаріально. При цьому важливим документами будуть рахунки-фактури, акти виконаних робіт, акти звірки заборгованостей.

Оскільки в ОСББ, зазвичай, є велика кількість дебіторів, а тому основне завдання документування даної ділянки обліково-аналітичної роботи полягає в комп’ютеризації процесу обліку дебіторської заборгованості і скороченні періоду прострочення з моменту її утворення до моменту виконання боржником зобов'язань у повному обсязі або до моменту реструктуризації цього боргу. Тому важливим етапом в роботі ОСББ є управління дебіторською заборгованістю з метою мінімізації її розміру, максимізації грошових надходжень за рахунок її погашення, скорочення строків інкасації боргу та підвищення ліквідності дебіторської заборгованості з мінімальною втратою вартості. Пропонується наступні прийнятні способи управління дебіторською заборгованістю в ОСББ: особисті переговори; психологічні методи впливу; переговори шляхом листування, зарахування заборгованостей на основі

виконаної для ОСББ роботи чи наданих послуг; графіки погашення розстроченої заборгованості.

Що стосується послуг, які уже отримує саме ОСББ як суб'єкт правовідносин (кредиторської заборгованості), їх документальне оформлення здійснюється на підставі первинних документів, відображених на рис. 2.9.

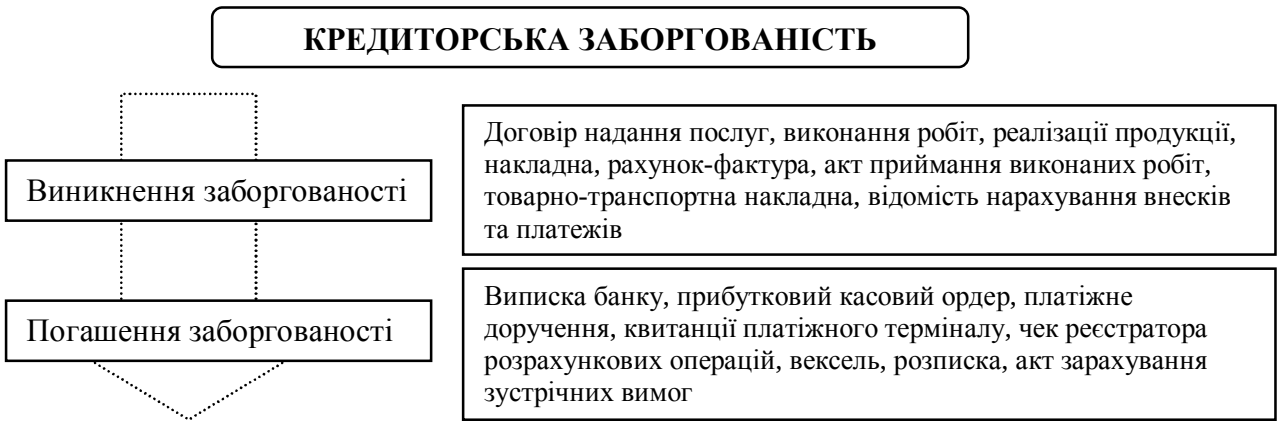


Рис. 2.9. Процес документування кредиторської заборгованості в ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Для обліку кредиторської заборгованості основними документами є акт виконаних робіт або накладна, реквізитами яких є: одиниця виміру, найменування продукції, ціна, кількість та сума. У разі отримання товарів, які потребують транспортування, ОСББ також повинне мати один екземпляр товарно-транспортної накладної, де зазначається: назва замовника, його адреса, вид транспортного засобу, найменування продукції, ціна, кількість, сума та прізвище особи, хто буде здійснювати перевезення. При замовленні послуг для власників житлових та нежитлових приміщень об'єднання обов'язково повинне заручатися договором, який є основоположним документом будь-якої діяльності. Договір повинен містити: предмет договору, права та обов'язки сторін, строк виконання договору, умови та порядок розрахунків, відповідальність сторін, додаткові умови, юридичні адреси та реквізити сторін.

Оскільки ОСББ — юридична особа, в якій є, або повинні бути наймані працівники, то для обліку особового складу необхідно використовувати такі форми документів: Ф. П-1 «Наказ (розпорядження) про прийняття на роботу»,

Ф. П-2 «Особова картка працівника», Ф. П-3 «Наказ (розпорядження) про надання відпустки», Ф. П-4 «Наказ (розпорядження) про припинення трудового договору (контракту)», Ф. П-5 «Табель обліку використання робочого часу», Ф. П-6 «Розрахунково-платіжна відомість працівника», договір на виконання робіт, послуг (цивільно-правовий договір) тощо.

Для узагальнення інформації, у разі відсутності комп'ютерної бази, по рахунках активів, капіталу та зобов'язань можна використовувати регістри бухгалтерського обліку, затверджені Наказом Міністерства фінансів України № 422 від 25.06.2003 року для малих підприємств, зокрема відомості 1-м – для готівки та грошових документів, 2-м – для запасів, 3-м – для розрахунків з кредиторами та дебіторами, 4-м – для необоротних активів та зносу, 5-м – витрат, доходів, капіталу, цільового фінансування.

Таким чином, в процесі створення та функціонування ОСББ, питання документування його діяльності є дуже важливим, оскільки система документів є своєрідним каркасом, який легітимізує це об'єднання. Організаційно-функціональний механізм документування діяльності ОСББ дозволяє створити підстави забезпечення ефективності обслуговування багатоквартирного будинку на принципах системності, комплексності, прозорості, партнерства, доступності.

Отже, хоча ОСББ, на перший погляд, є невеликою неприбутковою організацією, проте документів в своїй роботі використовує досить велику кількість. Відповідальними за достовірність документів, є особи, які склали та підписали такі документи – голова об'єднання та головний бухгалтер. Враховуючи швидкий розвиток інформаційних технологій у сфері документування та обліку, перспективною є формування «електронного ОСББ», що розглядатиметься у третьому розділі роботи.

2.2. Оцінка і відображення в обліку активів та зобов'язань в об'єднанні співвласників

Інформація — це один із найважливіших чинників існування будь-якого суб'єкта господарювання, в тому числі і ОСББ, від своєчасності, об'єктивності та повноти якого залежить ефективність прийняття рішень, що має прямий вплив на функціонування суб'єкта. Основним чинником, що визначає формування інформації є оцінка об'єктів бухгалтерського обліку.

Здійснивши аналіз наукових джерел (табл. 2.2), можна стверджувати про плюралізм підходів до визначення поняття «оцінка».

Таблиця 2.2

Характеристика поняття «оцінка»*

Визначення	Автор
1	2
це дія за значенням оцінити, оцінювати; вартість, ціна чого-небудь; думка, міркування про якість, характер, значення тощо, кого-, чого-небудь [14]	Великий тлумачний словник
вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей [186]	Національний стандарт оцінки 1
це спосіб вираження об'єктів бухгалтерського обліку в узагальнюючому грошовому вимірнику [10, с.70]	Бутинець Ф.Ф.
це спосіб вартісного вимірювання господарських засобів і джерел їх утворення [253, с.155]	Швець В.Г.
це спосіб грошового вимірювання засобів і процесів [31, с. 29]	Грабова Н.М.
відображення об'єктів бухгалтерського обліку в єдиному вимірнику з метою узагальнення їх в цілому по підприємству [11, с.99]	Хом'як Р.Л., Лемішовський В.І.
це не лише вираження вартості об'єктів бухгалтерського обліку, процесів та явищ, що виникають на підприємстві, у грошовому вимірнику, але й є методичний прийом [235, с. 35]	Супрунова І.В.
це один з елементів методу бухгалтерського обліку, спосіб грошового виразу об'єктів бухгалтерського обліку [27,с.84]	Гольцова С.М.
це спосіб перекладу облікових об'єктів з натурального вимірника в грошовий [223, с. 101]	Соколов Я.В.

*Примітка. Складено автором на основі [10, 11, 14, 27, 31, 186, 223, 235, 253].

Що стосується поняття «оцінювання», то воно трактується також по-різному: як процес визначення грошових сум, за якими мають визнаватися і відображатися елементи фінансових звітів у балансі та звіті про прибутки та

збитки [88]; як спосіб грошового вимірювання об’єктів бухгалтерського обліку [67, с.38]; як спосіб вартісного визначення господарських засобів, джерел їх утворення, господарських операцій процесів і всієї господарської діяльності, що є передумовою їх відображення у документах, облікових регістрах та звітності [13, с.44]; як методичний прийом бухгалтерського обліку [67, с.37].

Тобто, фактично, оцінювання полягає в грошовому вираженні об’єктів бухгалтерського обліку та елементів фінансової звітності на основі їх вартості, а сама оцінка в узагальненому вигляді — це елемент методу бухгалтерського обліку, за допомогою якого об’єкт може виражатися в умовних (грошових) одиницях з метою дотримання принципу ведення бухгалтерського обліку — використання єдиного грошового вимірника.

На думку М.С. Пушкаря «оцінка в обліку необхідна для трансформації фактів, виражених у натуральних показниках, в єдиний грошовий вимірник, що забезпечує приведення інформації про різнорідні об’єкти у зіставну форму та зміст. Облікова оцінка дозволяє узгодити цілі підприємства і домовленості між державою і бізнесом, дозволяючи знаходити величину фінансового результату, який обкладається податком і формує доходну частину бюджету» [203, с.281-282]. М.І. Бондар наголошує на важливості оцінки в системі бухгалтерського обліку, що пояснюється зростаючими потребами практики стосовно необхідності розрахунку справедливої вартості окремих об’єктів. Як відзначає М.І. Бондар «розвиток видів підприємницької діяльності, нових методів управління вартістю підприємства потребує постійного вдосконалення методів і способів оцінювання бізнесу загалом та його частин зокрема.., оскільки від рівня обґрунтованості питань оцінювання вартості підприємства залежить повнота та об’єктивність реалізації матеріальних інтересів» [7, с.169-170].

Оцінка посідає вагоме місце в бухгалтерському обліку ОСББ, при цьому виконуючи низку специфічних завдань (рис. 2.10).

Важливість оцінки активів та зобов’язань в бухгалтерському обліку ОСББ пов’язана з тим, що її результати відображаються у фінансовій звітності, яка є

документальним підтвердження платоспроможності та надійності ОСББ як суб'єкта господарювання. Також на основі даних фінансової звітності інвестор

Рис. 2.10. Місце оцінки та її завдання в бухгалтерському обліку ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

(кредитор, банк тощо) приймає рішення про привабливість даного суб'єкта для вкладення інвестицій (надання кредиту). І хоча для української економіки отримання кредиту ОСББ є скоріше винятком як закономірністю, у багатьох країнах Європи ця практика дуже поширена. Зокрема, аналіз діяльності ОСББ Польщі (spilnot meshkanovyh) показав, що у Польщі в 1995 році відбулася приватизація житлового фонду і житлові товариства взяли на себе зобов'язання з благоустрою та модернізації житлових будинків радянської забудови. Польські ОСББ успішно залучають кредити на проведення капітальних ремонтів житлових будівель. Сегмент такого кредитування дуже розвинений в Польщі. На практиці спостерігається пряма залежність: з одного боку у власників збільшується сума на внески в ремонтний фонд (відсотки за кредитом), а з другого зменшується сума на оплату теплової енергії в

результаті, наприклад, утеплення фасаду, тобто зменшується рівень споживання ресурсів і енергії. Тому, доцільним є широке запровадження програми державної підтримки кредитування, яка діє в Польщі, й в Україні і полягає у отриманні компенсації за кредитами у держави у разі, якщо ОСББ на 25 відсотків знижує енерговитрати будинку. Крім того, ставка за кредитами у Польщі в межах 7-12%, а в Україні -22-26%, що є стримуючим фактором [103].

Крім того, користувач (чи то зовнішній, чи то внутрішній) фінансової звітності на основі інформації, що міститься у ній, може здійснити аналіз та визначити ступінь економічної спроможності суб'єкта господарювання, його забезпеченості основними засобами, раціональність розподілення коштів, стан та особливості використання активів тощо й прийняти відповідне рішення. Тому, саме завдяки можливості здійснити грошову оцінку активів та зобов'язань, можна здійснювати на мікрорівні аналіз правильності прийняття тих чи інших рішень, планувати подальшу роботу ОСББ, розробляти поточні та стратегічні плани діяльності, а на макрорівні - здійснювати аналіз, контроль та планування діяльності ОСББ в межах всієї країни.

Важливо, щоб всі методи оцінки, які застосовує ОСББ були зазначені в наказі про облікову політику. Даний документ повинен містити також склад комісії, яка здійснюватиме підтвердження відповідності визнання чи невизнання активу, визначатиме його вартість та підтверджуватиме вибуття.

Роботи з проведення оцінки активів на підприємстві можна здійснювати двома основними способами: шляхом створення внутрішнього підрозділу з оцінки — комісії з оцінки або шляхом залучення спеціалізованої незалежної оцінної організації. Можлива комбінація цих двох основних напрямів, тобто прийняття рішення про те, що оцінку частини активів здійснює спеціалізована організація, а оцінку всіх інших об'єктів - комісія з оцінки.

Перший спосіб здійснення оцінних процедур, який доцільно застосовувати об'єднанню, передбачає створення комісії з оцінки активів. Вважаємо, що комісія повинна складатися із голови ОСББ, головного бухгалтера та по одному представнику від під'їзду або поверху будинку. Така

чисельність осіб у комісії пояснюється тим, що ОСББ – це організація, створена власниками приміщень для обслуговування їхнього майна та за рахунок їхніх коштів, а тому дуже важливо, щоб такі питання як прийняття на баланс активів (будинку, як такого, інших безкоштовно отриманих або в результаті обміну, дарування активів), списання або зарахування заборгованості мешканців відбувалося при максимальному залученню власників для уникнення можливих зловживань, крадіжок та недостач тощо. Результатами роботи комісії з оцінки будуть затверджені головою правління акти визначення вартості активів та зобов'язань з метою їх оприбуткування, списання з обліку, передачі тощо. Ці розпорядчі документи дають підставу для відображення операцій з оцінки в обліку. Виконання робіт з оцінки передбачає використання інформації про ринкову вартість активів на дату оцінки. Таку інформацію комісія може отримати, наприклад, з таких джерел: прайс-аркуші, рекламні проспекти підприємств і посередників; періодичні видання; дані агентств нерухомості, експертів-оцінювачів; зональні і галузеві збірники цін; відділи цін в адміністраціях міст і областей; договори купівлі-продажу тощо.

Другим способом виконання робіт з оцінки є залучення до роботи фахівців-професіоналів з оцінки майна. Такими фахівцями (або фахівцем) можуть бути організації з оцінки – юридичні особи або фізична особа, яка має відповідний сертифікат і ліцензію.

При виборі будь-якого варіанта організації оцінки треба мати на увазі, що прийняті рішення з оцінки активів матимуть законну силу тільки в тому разі, якщо вони відповідають рішенням власника або у випадку ОСББ - уповноваженій ним особі – голові правління ОСББ, який відповідальний за організацію бухгалтерського обліку, встановлює порядок проведення оцінки на підприємстві - створення комісії з оцінки, її повноваження, затверджує акт оцінки. Виходячи з вимог П(с)БО і наявних нормативної і організаційної основ можна визначити порядок проведення оцінки активів (ініціатор проведення, об'єкти оцінки, основні операції тощо). У табл. 2.3 подано основні елементи і зміст операцій з оцінки активів ОСББ.

Таблиця 2.3

Оцінка активів у зв'язку з вимогами П(с)БО*

Критерій	Формулювання
1	2
Мета	- встановлення (визнання) відповідності (невідповідності) об'єкта вимогам до активів
Нормативна база проведення оцінки	- нормативна база виконання робіт з обслуговування будинку та прибудинкової території; - методичні рекомендації з оцінки вартості майна; - вимоги, передбачені П(с)БО
Об'єкти	- активи (придбані, отримані безкоштовно або в обмін на інші активи; підлягають списанню, індексації або переоцінці); - зобов’язання; - вартість робіт з обслуговування будинку та прибудинкової території
Необхідність проведення	- створення, придбання, списання активу; - виникнення, списання заборгованості; - формування вартості робіт з обслуговування будинку та прибудинкової території; - складання звітності
Організація з оцінки	- комісія з оцінки (у складі голови правління, бухгалтера та делегатів від під’їздів); - спеціалізована незалежна організація
Організація роботи з оцінки	- прописана в положенні про облікову політику; - видання наказу голови правління; - укладення договору з оцінною організацією
Документальне оформлення оцінки	- акт приймання-передачі; - акт списання (активу, заборгованості); - акт оцінки
Результати оцінки	- визначено первісну, переоцінену вартість активу, зобов’язання; - визначено вартість для списання з балансу

*Примітка. Складено автором самостійно.

При здійсненні операцій з оцінки активів функції бухгалтера ОСББ полягають у: використані даних комісії з оцінки про надходження та вибуття активів; виконанні бухгалтерських записів при зарахуванні об'єкта на баланс; віднесенні витрат, пов'язаних з поліпшенням об'єкта основних засобів, на збільшення його первинної вартості; коригування вартості запасів; відображення вибуття активу з балансу підприємства.

Основною оцінкою, яка здійснюється ще перед створенням ОСББ є комплексна оцінка економічного стану будинку, яка визначає доцільність створення об’єднання. Дану оцінку проводить ініціативна група разом з

іншими активними власниками. Вона полягає у аналізі технічної документації на будинок. Ініціативна група здійснює оцінку технічного стану будинку: стан інженерного обладнання, тепло- і водопровідних мереж, стан допоміжних приміщень (підвали, горища тощо) на основі документів, отриманих від міської ради, забудовника, попереднього балансоотримувача тощо.

Дуже часто ЖЕК (ЖЕО), отримуючи новий будинок на баланс, або ОСББ – в управління, відповідно, отримує також певну кількість незакінчених забудовником робіт по облаштуванні території. Тому важливо перевірити чи відповідає зовнішній вигляд будинку та прибудинкової території даним технічної документації забудовника, провести усне або письмове опитування мешканців про наявні в їхньому будинку (під'їзді) проблеми; порівнянні обсягу платежів по квартирній платі, яку сплачують щомісячно мешканці (добуток суми загальної площі квартир, помноженої на тариф, визначений органом місцевого самоврядування), з реальною собівартістю обслуговування будинку ЖЕКом (дані про послуги, які щомісячно надаються ЖЕКом та їх вартість). Основним аргументом за створення ОСББ є показник значного перевищення загального обсягу платежів мешканців над реальною собівартістю послуг.

Як показує світова практика, для забезпечення ефективності управління необхідно навчитися управляти вартістю підприємства, але для цього, насамперед, необхідно визначати цю вартість, складовою якої є вартість активів [5]. У господарській діяльності юридичній особі постійно доводиться визначати, відповідають чи не відповідають ресурси, вимогам, які до них висуваються. Результати таких операцій необхідні перш за все самому підприємству, а також користувачам його фінансової звітності для отримання об'єктивної інформації про реальний розмір вартості майна та зобов'язань.

У табл. 2.4 на основі використання інформації з П(с)БО проаналізовано види оцінки, які можуть бути застосовані ОСББ при придбанні, утриманні, вибутті активів та виникненні зобов'язань і відображення їх у звітності.

Таблиця 2.4

Види оцінок активів та зобов’язань, що можуть застосовуватися в обліку ОСББ*

Вид оцінки	Визначення	Джерело	Господарська операція
1	2	3	4
Необоротні активи (основні засоби, інші необоротні матеріальні активи, нематеріальні активи), запаси			
Первісна вартість	історична (фактична) собівартість* необоротних активів (НА) в сумі грошових коштів сплачених (переданих) для придбання (створення) НА	П(с)БО 9 «Запаси», П(с)БО 7 «Основні засоби»	Отримання за плату НА, запаси
Справедлива вартість	сума, за якою можна продати актив або оплатити зобов'язання за звичайних умов на певну дату	п.4 П(с)БО 19 «Об'єднання підприємств	Отримання результаті обміну, безкоштовне отримання НА, запаси
Вартість, яка амортизується	первісна або переоцінена** вартість НА за вирахуванням їх ліквідаційної вартості	п.4 П(с)БО 7 «Основні засоби»	Нарахування амортизації та вибуття НА
Залишкова вартість	різниця між первісною (переоціненою) вартістю НА і сумою його накопиченої амортизації		
Ліквідаційна вартість	сума коштів або вартість інших активів, яку підприємство очікує отримати від реалізації (ліквідації) НА після закінчення строку їх корисного використання (експлуатації), за вирахуванням витрат, пов'язаних з продажем (ліквідацією)		
Чиста вартість реалізації	справедлива вартість за вирахуванням очікуваних витрат на реалізацію		Реалізація НА, запасів
Ідентифікована собівартість	запаси, які відпускаються, та послуги, що виконуються для спеціальних замовлень і проектів, а також запаси, які не замінюють одне одного, оцінюються за ідентифікованою собівартістю	п. 8-15 П(с)БО 9 «Запаси»	Вибуття запасів
Середньозважена собівартість	оцінка проводиться щодо кожної одиниці запасів діленням сумарної вартості залишку таких запасів на початок звітного місяця і вартості одержаних у звітному місяці запасів на сумарну кількість запасів на початок місяця і одержаних у звітному місяці запасів	п. 18 П(с)БО 9 «Запаси»	
За методом ФІФО	запаси, які першими відпускаються у виробництво (продаж та інше вибуття), оцінюються за собівартістю перших за часом надходження запасів	п. 20 П(с)БО 9 «Запаси»	

Продовження таблиці 2.4

За нормативними затратами	застосовуються норми витрат на одиницю продукції (робіт, послуг), які встановлені підприємством з урахуванням нормальних рівнів використання запасів, праці, виробничих потужностей і діючих цін	п. 21 П(с)БО 9 «Запаси»	
Фінансові інвестиції			
Амортизована собівартість фінансової інвестиції	собівартість фінансової інвестиції з урахуванням часткового її списання внаслідок зменшення корисності, яка збільшена (зменшена) на суму накопиченої амортизації дисконту (премії)	п.3 П(с)БО 12 «Фінансові інвестиції»	Придбання
Ринкова вартість фінансової інвестиції	сума, яку можна отримати від продажу фінансової інвестиції на активному ринку		Реалізація
Зобов’язання			
Історична собівартість	сума активів, що можуть бути передані в рахунок сплати за зобов’язання		
Теперішня вартість	дисконтована сума майбутніх платежів (за вирахуванням суми очікуваного відшкодування), яка, як очікується, буде потрібна для погашення зобов'язання в процесі звичайної діяльності підприємства	п. 4 П(с)БО 11 «Зобов'язання»	Відображення в балансі довгострокових зобов’язань, на які нараховуються відсотки
Сума погашення	недисконтована сума грошових коштів або їх еквівалентів, яка, як очікується, буде сплачена для погашення зобов'язання в процесі звичайної діяльності		Відображення в балансі поточних зобов’язань
Дебіторська заборгованість			
Чиста реалізаційна вартість ДЗ	сума поточної дебіторської заборгованості (ДЗ) за вирахуванням резерву сумнівних боргів	п.4 П(с)БО 10 «Дебіторська заборгованість»	Відображення в балансі
Активи (необоротні, оборотні)			
Сума очікуваного відшкодування активу	найбільша з двох оцінок: чиста вартість реалізації активу або теперішня вартість майбутніх чистих грошових надходжень від активу	П.4 П(с)БО 28 «Зменшення корисності»	Відображення в балансі
* Собівартість - суми, що сплачуються згідно з договором постачальнику (продавцю) за вирахуванням непрямих податків; суми ввізного мита; суми непрямих податків у зв'язку з придбанням запасів, які не відшкодовуються підприємству; транспортно-заготівельні витрати; інші витрати, які безпосередньо пов'язані з придбанням запасів і доведенням їх до стану, в якому вони придатні для використання у запланованих цілях (п. 9 П(с)БО 9 «Запаси») ** Переоцінена вартість - вартість після переоцінки			

*Примітка. Складено автором на основі [165].

Активи є майновими цінностями підприємства, що формуються за рахунок інвестованого у них капіталу, проте ОСББ – неприбуткова організація, а визначення основних понять бухгалтерського обліку таких, як активи, зобов'язання, власний капітал, витрати, доходи прив'язані до визначення економічних вигод. Діяльність ОСББ не спрямована на отримання економічних вигод, а тому на практиці виникають проблеми як з визнанням — оцінкою активів, зобов'язань, власного капіталу, так і з відображення їх в обліку та фінансовій звітності.

Для аналізу використаємо основне визначення активів. Активи – ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, призведе до отримання економічних вигод у майбутньому [186]. Економічна вигода — потенційна можливість отримання підприємством грошових коштів від використання активів [178]. Тобто для визнання активу дуже важливо, щоб він прямо чи опосередковано міг принести дохід тепер чи в майбутньому. Проте, так вважають зарубіжні вчені, і це твердження справедливе, що в некомерційних організаціях, в тому числі і в ОСББ, «майбутня економічна вигода повинна заключатися в можливості надати послуги у відповідності до програми діяльності такої організації без додаткових витрат економічних ресурсів» [271].

Для ОСББ ресурсами є необоротні й оборотні активи, що перебувають на балансі і можуть забезпечити досягнення передбачуваних цілей. Контроль над цими активами означає можливість вирішального впливу з боку ОСББ на них. Як правило, контроль передбачає право власності. З практики господарської діяльності відомо, що часто очікуваної можливості надати послугу не відбувається, а тому підприємство має встановити прогнозоване отримання вигід від використання активу, здійснивши при цьому попередню оцінку рівня невизначеності. Кожен з об'єктів, які ОСББ зараховує до статей активів, повинен мати вартісну оцінку. Вартісну не в тому розумінні, що ОСББ обов'язково повинне його придбати, оскільки часто активи ОСББ отримує безкоштовно, а у розумінні необхідності, потрібності його для ведення

статутної діяльності або іншими словами – виконувати основну місію: сприяти використанню майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна власників.

Кожне ОСББ має в користуванні оборотні активи. І в основному це грошові кошти і запаси. Якщо придбання або створення того чи іншого активу здійснено з використанням грошових коштів, то ці активи оцінюють за історичною (фактичною) собівартістю – первісною вартістю. У разі, якщо ОСББ безоплатно отримує активи, то їх первісною вартістю буде справедлива вартість. Крім того, у разі втрати запасами їх економічної вигоди, ОСББ може визначити їх чисту вартість реалізації, тобто ціну реалізації запасів в умовах звичайної діяльності за вирахуванням очікуваних витрат на їх реалізацію. При вибутті запасів об'єднання повинне вибрати метод їх вибуття із п'яти можливих. Погоджуємося з думкою авторів [25,35], які вважають за доцільне оцінювати запаси за ідентифікованою собівартістю одиниці запасів у зв'язку з незначною кількістю і номенклатурою. В окремих випадках можливим є метод середньозваженої собівартості. Передачу запасів у використання відображають по кредиту рахунку «Запаси».

Малоцінні та швидкозношувані предмети (МШП), як вважають науковці [79,102], слід списувати з балансу при передачі їх в експлуатацію з організацією в подальшому оперативного кількісного обліку цих предметів за місцями експлуатації та відповідальними особами протягом терміну їх корисного використання. Можна вести облік МШП на рахунку «Виробничі запаси» без використання рахунку «МШП». Межу вартості малоцінних та швидкозношуваних предметів і основних засобів об'єднання співвласників визначають самостійно.

Грошові кошти об'єднання складаються з: залишків коштів на рахунках на початок року; обов'язкових платежів власників житлових та нежитлових приміщень; коштів, одержаних в результаті здачі в оренду допоміжних приміщень, іншого майна; коштів (дивідендів), отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є ОСББ; добровільних майнових, у

тому числі грошових внесків фізичних чи юридичних осіб; отримання субсидій зі сплати житлово-комунальних послуг та пільг; обов’язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна.

Щодо необоротних активів (основні засоби, інші необоротні матеріальні активи, нематеріальні активи), то, вони в разі придбання зараховуються на баланс за первісною вартістю. У разі, якщо оцінка придбаних і утримуваних на балансі активів, в результаті інфляційних впливів, морального та фізичного зносу, впливу інших чинників не відповідає їх реальній вартості, ОСББ може (має право) здійснити їх переоцінку до рівня справедливої вартості – до вартості, за якою можна продати актив або оплатити зобов'язання за звичайних умов на певну дату.

Важливим при здійсненні оцінки є проведення оцінки зобов’язань, яка повинна розпочинатися з визнання зобов’язання як такого. Оскільки основну частку зобов’язань в ОСББ складають поточні зобов’язання, то за основу для визначення їх балансової вартості можна взяти поточну вартість. Протягом року слід оцінювати зобов’язання на предмет його актуальності, суттєвості та вірогідності погашення. З метою формування інформації для прийняття рішень щодо погашення заборгованості та достовірності її відображення в обліку, забезпечення зменшення частки простроченої заборгованості та забезпечення аналітичності процесу обліку заборгованості слід використовувати комп’ютерні технології.

Щодо дебіторської заборгованості, то навіть, незважаючи на специфіку діяльності ОСББ, йому слід застосовувати поняття «чиста реалізаційна вартість дебіторської заборгованості» – дебіторська заборгованість за вирахуванням резерву сумнівних боргів та здійснювати нарахування даного резерву відповідно до методики, описаної у розділі 1. Відображення дебіторської заборгованості за чистою реалізаційною вартістю дасть змогу ОСББ дотриматися принципу об’єктивності, повноти та відобразити реальну, а не віртуальну заборгованість власників житлових та нежитлових приміщень перед

ОСББ для того, щоб прийняти ефективне управлінське рішення щодо управління нею.

Отже, проведене дослідження свідчить про важливість оцінки активів та зобов'язань в процесі функціонування ОСББ та вказує на те, що за допомогою оцінки можна здійснювати контроль за наявністю та рухом цінностей, формуванням заборгованості, забезпечення інформацією управлінського персоналу. Саме достовірно здійснена оцінка визначає реальність форм звітності та є підставою співставлення її форм одного або багатьох організацій за різні звітні періоди.

2.3. Облік витрат діяльності ОСББ

ОСББ належить до неприбуткових організацій. З точки зору ведення бухгалтерського обліку розрізняють два види неприбуткових організацій. Перша група — бюджетні установи, для яких порядок ведення бухгалтерського обліку і складання фінансової звітності встановлений Державною казначейською службою України. Вони здійснюють свою діяльність за рахунок бюджетів різних рівнів. Друга група — це всі інші неприбуткові організації. Вони, і ОСББ в тому числі, підпадають під дію Закону України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV [178] та Положень (стандартів) бухгалтерського обліку (П(с)БО) [165].

Неприбуткові організації можуть використовувати План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій від 30.11.1999 р. № 291 (загальний План рахунків) або План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій від 19.04.2001 р. № 186 (спрощений План рахунків). Основні вимоги до визнання, складу й оцінки витрат викладені в П(с)БО 16 «Витрати». Для відображення витрат на рахунках бухгалтерського обліку Планом рахунків передбачені 2 класи: 8 «Витрати за елементами» і 9 «Витрати діяльності». Причому, якщо застосування рахунків

класу 9 для підприємств є обов'язковим, то для неприбуткових організацій, а відповідно й для ОСББ, зроблений виняток і вони можуть вести облік витрат із застосуванням рахунків або тільки класу 8, або тільки класу 9, або рахунків обох класів одночасно [184]. Такий вибір ОСББ відображає в обліковій політиці. Зазначимо, що науковці [36], більш схильні до використання класу 8 з метою спрощення обліку. Проте, в умовах існування комп'ютерних технологій з метою забезпечення інформативності облікової інформації, надання розширеного звіту про планування та використання коштів власників житлових та нежитлових приміщень на утримання ОСББ як організації, на обслуговування та управління будинком та прибудинковою територією, прозорості складання кошторису ОСББ може використовувати рахунки класу 9.

Діяльність ОСББ здійснюється відповідно до статуту та кошторису. Об'єднання функціонує на принципах самоокупності та в основному за рахунок внесків, розмір яких визначається співвласниками об'єднання, хоча законодавство передбачає державне регулювання цін на житлово-комунальні послуги. Відповідно до ст. 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.04 р. N 1875-IV житлово-комунальні послуги поділяються на три групи: перша група - житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують спеціально уповноважені центральні органи виконавчої влади; друга група - житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які затверджують органи місцевого самоврядування для надання на відповідній території; третя група - житлово-комунальні послуги, ціни/тарифи на які визначаються виключно за договором (домовленістю сторін). Послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, обов'язки виконання яких покладено на ОСББ, відносяться до другої групи та надаються відповідно до затвердженого (погодженого) рішенням органу місцевого самоврядування тарифу [170]. Але ОСББ не є виконавцем житлово-комунальних послуг, а тому не може мати тарифів, тим більше узгоджувати внески на утримання будинків та прибудинкових територій з ким-небудь, крім загальних зборів своїх співвласників.

При виконанні своїх основних функцій, об’єднання має забезпечити належне утримання та використання неподільного і загального майна, своєчасне надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами. Здійснюючи це, ОСББ несе низку витрат, від правильного управління якими залежить фінансовий результат діяльності самого об’єднання, який в свою чергу безпосередньо впливає на добробут мешканців цього об’єднання, зокрема, та на стан збереження житлового фонду країни, загалом. Відповідно до законодавства [166], витратами звітного періоду визнають або зменшення активів, або збільшення зобов’язань, внаслідок якого зменшується власний капітал (за винятком зменшення капіталу внаслідок його вилучення або розподілу власниками) за умови, що ці витрати можуть бути достовірно визначені.

У табл. 2.5 подано порівняння складу витрат у випадку, якщо ОСББ самостійно виконує роботи з обслуговування будинку та при залучені сторонньої організації (ЖЕКу, керуючої компанії).

Таблиця 2.5

Склад витрат ОСББ при різних схемах виконання робіт*

Схема 1 Власними силами	Схема 2 Залучення сторонніх організацій
1	2
– заробітна плата – матеріали – послуги сторонніх організацій – електроенергія – відрахування єдиного соціального внеску	розрахунки здійснюються згідно з тарифом, який включає в себе: –заробітну плату –матеріали – послуги сторонніх організацій –електроенергію –відрахування єдиного соціального внеску –рентабельність (10-20%) –податок на додану вартість (20%) –податок на прибуток (18%) або єдиний податок (3%, 5%)

*Примітка. Складено автором самостійно.

Важливість правильного обліку витрат для ОСББ полягає в тому, що витрати — це один з найважливіших показників діяльності ОСББ, оскільки на його підставі можна визначити, як дотримується виконання кошторису організацією, на які цілі витрачені зібрані кошти, чи не порушено принцип

цільового використання. Вважаємо, що їх доцільно розглядати з точки зору видів діяльності: операційної, інвестиційної та фінансової із використанням рахунків 9-го класу Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій.

Як видно із табл. 2.5 вартість одних і тих же послуг виконаних об'єднанням самостійно та із залученням сторонніх організацій є різною. Звичайно, при залученні сторонніх організацій вона є значно вищою, оскільки включає обов'язкові податки платників на загальній або спрощеній системі оподаткування (якими є обслуговуючі організації) та закладений у вартість послуг відсоток рентабельності. Даний аналіз ще раз доводить доцільність створення ОСББ з метою економії коштів мешканців.

Для ОСББ операційна діяльність — це основна, статутна діяльність. Витрати цього виду діяльності формують: вартість виконаних робіт, адміністративні витрати та інші операційні витрати (рис. 2.11).

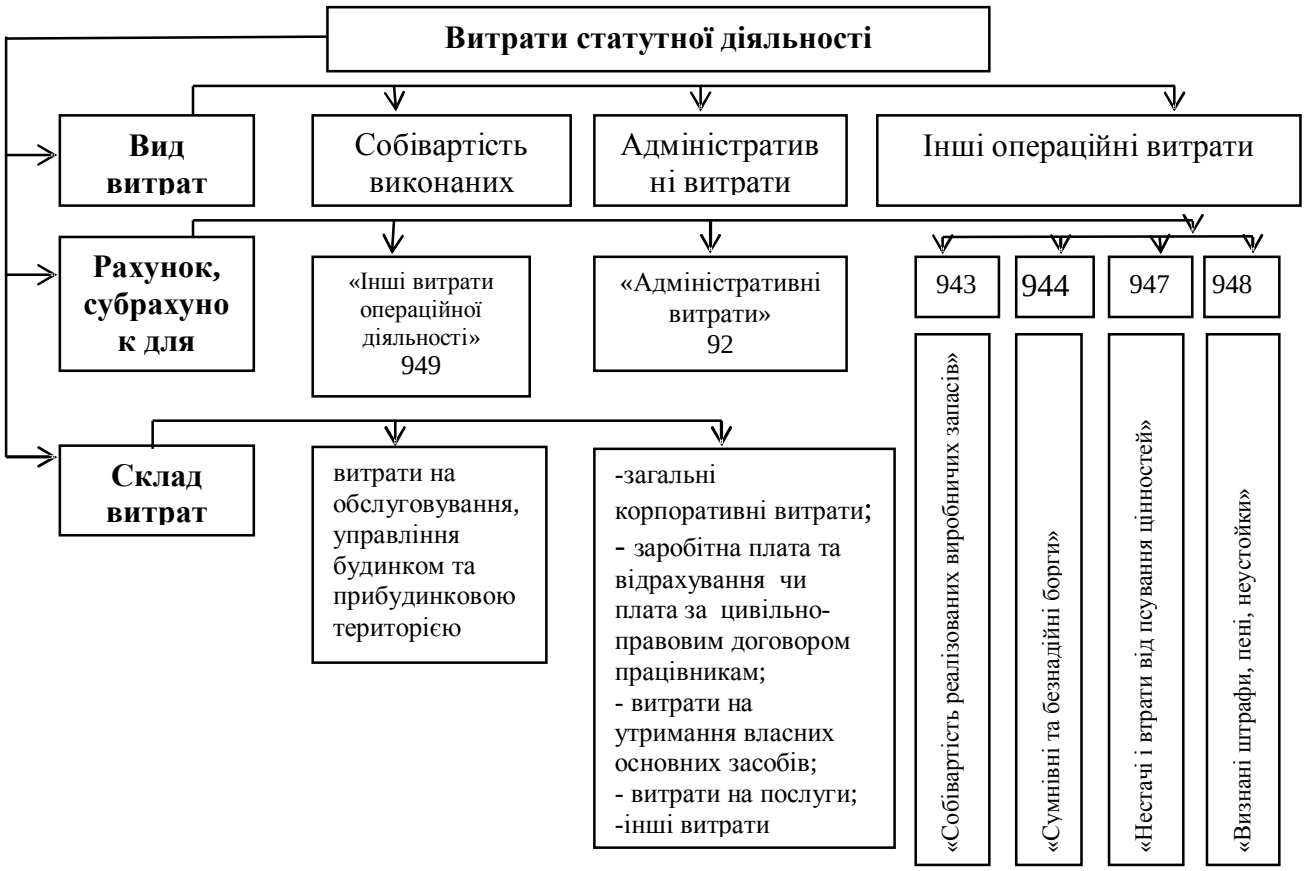


Рис. 2.11. Класифікація витрат, що формують статутну діяльність ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Оскільки ОСББ, відповідно до законодавства, не виробляє продукції. товарів та не надає послуг, тому, як справедливо стверджує багато науковців [24,259,44,23] в нього буде відсутня собівартість реалізованих робіт і послуг та, відповідно, субрахунки до рахунку «Собівартість реалізації». Проте, коли об'єднання є колективним замовником комунальних послуг, воно може формувати рахунок «Собівартість реалізації». З цієї причини будуть відсутні і витрати на збут, оскільки вони пов'язані з реалізацією (збутом) продукції (товарів, робіт, послуг).

Характер витрат, які формують собівартість виконаних робіт, залежить від форми обслуговування будинку та прибудинкової території:

– об'єднання виступає в ролі замовника (укладає угоду на всі види обслуговування будинку та прибудинкової території з житлово-експлуатаційною організацією або з іншою альтернативною фірмою з обслуговування житлового фонду);

– ОСББ запроваджує змішану форму обслуговування. Роботи, які не потребують спеціальної підготовки і ліцензій, об'єднання виконує власними силами, залучаючи на договірних засадах працівників відповідних професій (прибирання внутрішньобудинкових приміщень і прибудинкової території; профілактичне обслуговування та ліквідація пошкоджень покрівель, дерев'яних конструкцій і столярних виробів та інших елементів будинку). А для виконання робіт, які потребують певної підготовки, обладнання, транспорту чи ліцензії (технічне обслуговування ліфтів; технічне обслуговування систем пожежогасіння та димовидалення; енергозабезпечення; вивезення побутового сміття; санітарна обробка приміщень (дезінфекція, дератизація), об'єднання укладає угоди безпосередньо з спеціалізованими підприємствами.

Перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, наведено в додатку до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій від 01.06.11 р. N 869 [173]. Враховуючи цей документ, ОСББ визначає величину плати за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій в розрахунку на 1м^2, оскільки,

відповідно до законодавства [190], кожний співвласник об’єднання одночасно бере на себе зобов’язання вносити свою частку до загальних витрат, пропорційну загальній площі приміщень, що належать мешканцеві, за алгоритмом, поданим у табл. 2.6.

Таблиця 2.6

Алгоритм визначення обсягу відшкодування витрат на утримання будинку та прибудинкової території*

Етап	Зміст етапу
1	2
Перший етап	Обчислюють загальну суму планових витрат об'єднання, що підлягають відшкодуванню. Від одержаного показника віднімають суму планових доходів та планових надходжень з усіх інших джерел, крім внесків власників. На цьому етапі прогнозують, чи всі кошти будуть переказані на рахунки об'єднання вчасно, і оцінюють ризики. До таких дій належить вдаватися для того, щоб запобігти фінансовій кризі в тому разі, якщо, наприклад, орендарі або місцевий бюджет матимуть велику заборгованість перед ОСББ.
Другий етап	Визначають величину річного відшкодування витрат у розрахунку на 1 м2 загальної площі: загальну річну суму витрат, що їх мають відшкодувати власники, ділять на загальну площу житлових і нежитлових приміщень будинку.
Третій етап	Обчислюють обсяг місячного відшкодування у розрахунку на 1 м2 загальної площі: обсяг річного відшкодування ділять на 12.
Четвертий етап	Визначають місячну суму відшкодувань витрат для кожного власника: величину місячного відшкодування витрат у розрахунку на 1 м2 множать на загальну площу квартири.

*Примітка. Складено автором самостійно.

Величина плати за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій різна в кожному ОСББ та залежить від багатьох чинників (рис. 2.12), які слід враховувати щоразу при розрахунку внесків співвласників.

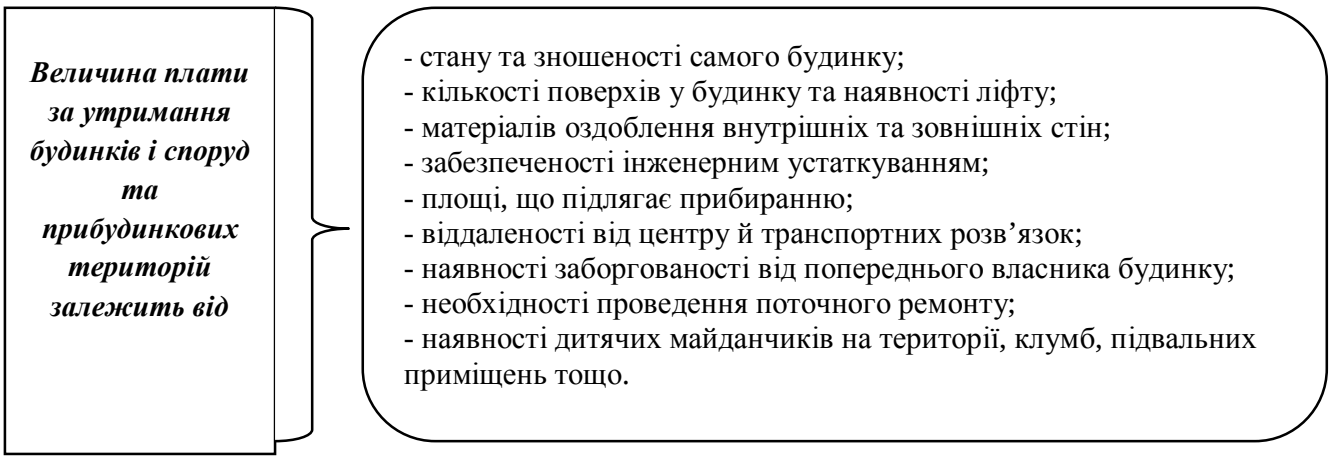


Рис. 2.12. Чинники впливу на величину плати за утримання будинків та прибудинкових територій в ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Законодавство [188] передбачає індивідуальний підхід до формування величини витрат з утриманням будинків, споруд та прибудинкових споруд: для кожного будинку окремо, залежно від кількісних показників фактичного надання послуг та забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків і споруд та прибудинкових територій.

Чинний План рахунків бухгалтерського обліку не передбачає окремого рахунку для обліку витрат на надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, а тому враховуючи перелік послуг, які ОСББ безпосередньо надає на практиці, вважаємо за доцільне для обліку витрат на обслуговування будинку використовувати рахунок 949 «Інші витрати операційної діяльності». Даний рахунок з метою забезпечення інформаційних потреб користувачів слід доповнити субрахунками, назви яких можна ідентифікувати із видами послуг чи робіт, що надаються (рис. 2.13).

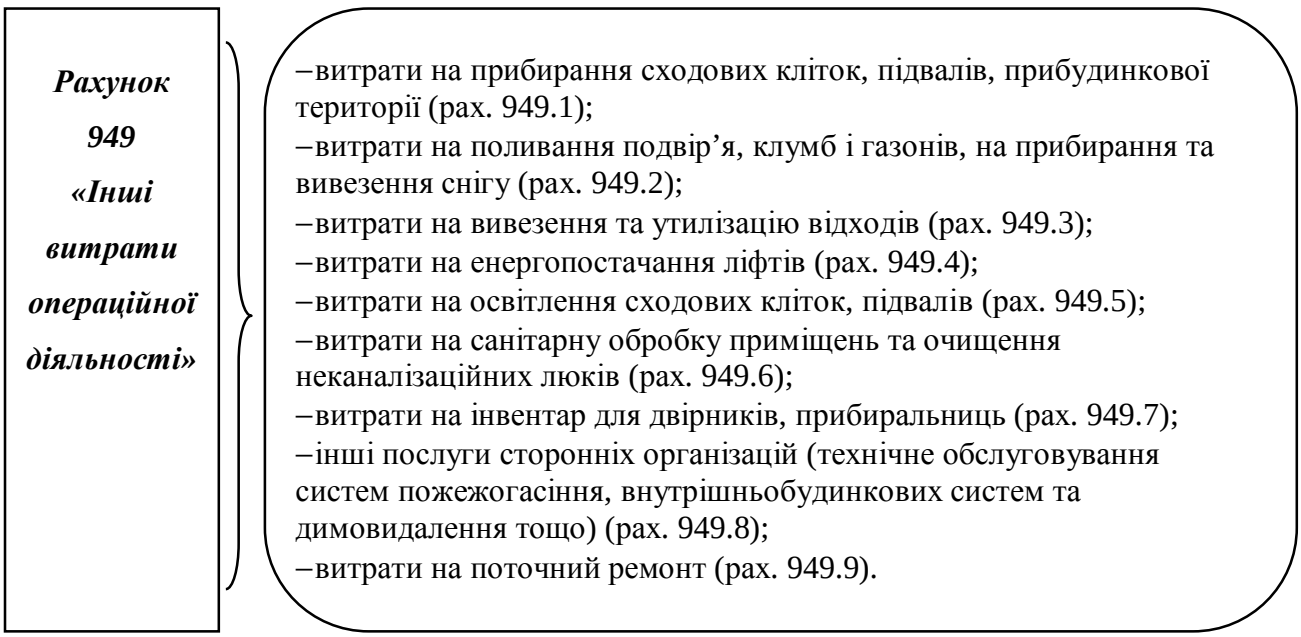


Рис. 2.13. Субрахунки для обліку витрат на надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій в ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Формування вищеназваних субрахунків матиме в собі три складові: заробітну плату (основну, додаткову, премії, заохочення) і пов'язані із нею

виплати (відпустки, тимчасова непрацездатність) обслуговуючого персоналу (двірників, охоронців, садівників, прибиральниць, консьєржа і т.д.); єдиний соціальний внесок; витрати на матеріали та інвентар (миючі засоби, відра, мітли, швабри, лопати; спецодяг, придбання піску та солі у зимовий період; можливо придбання шлагбауму, огорожі для прибудинкової території тощо).

Чисельність обслуговуючого персоналу в ОСББ визначають враховуючи три фактори: площу будинку та прибудинкової території, норми обслуговування на одного працівника, встановлені органами місцевого самоврядування, та фінансову спроможність об'єднання. Для того, щоб поліпшити якість прибирання місць загального користування та прибудинкової території, варто передбачати преміювання двірників і прибиральниць за якісно виконану роботу. Кількість працівників та їхню заробітну плату співвласники ОСББ встановлюють на загальних зборах, зважаючи на фінансову спроможність об'єднання. Можливістю оптимізувати дану статтю витрат є організація співпраці із обслуговуючим персоналом на основі цивільно-правових договорів, які передбачають змогу коригувати винагороду за виконану роботу та неприв'язані до мінімальних гарантій працівникам. Важливим на даному етапі є забезпечення якість виконання робіт, а тому слід запровадити листки оцінювання якості виконаних робіт обслуговуючим персоналом, які після виконання певного комплексу робіт, наприклад прибирання прибудинкової території, будуть підписуватися співвласниками з метою не лише фіксування факту виконаної роботи працівником, а й визначення її якості. Дані листки будуть певним щоденним (щотижневим, щомісячним) Актом виконаних робіт для працівника та підлягатимуть здачі в бухгалтерію ОСББ, слугуючи підставою для нарахування заробітної плати, премій тощо.

Адміністративні витрати в ОСББ це витрати, що необхідні для фінансування управління спільним майном, а саме: загальні корпоративні витрати (організаційні витрати, на проведення зборів); заробітна плата чи плата за цивільно-правовим договором бухгалтера, голови правління, паспортиста

тощо, витрати на їх службові відрядження (на зустрічі голів ОСББ), на навчання тощо; витрати на утримання власних основних засобів, інших власних матеріальних необоротних активів загальногосподарського використання (операційна оренда (наприклад газонокосарки, поливального апарату), страхування, амортизація, ремонт, опалення, освітлення спільного майна (сходових майданчиків, коридорів), охорона території ОСББ); винагороди за професійні послуги (юридичні консультації, аудиторські перевірки, послуги з оцінки майна); витрати на зв'язок (поштові, телеграфні, телефонні, телекс, факс); витрати на врегулювання спорів у судових органах; податки, збори та інші передбачені законодавством обов'язкові платежі (наприклад, плата за оренду прибудинкової земельної ділянки, екологічний податок, транспортний податок у разі придбання авто тощо); плата за розрахунково-касове обслуговування та інші послуги банків, в яких обслуговується ОСББ; інші витрати загальногосподарського призначення.

Облік адміністративних витрат ведуть за дебетом однойменного рахунку з виділенням окремими статтями витрат на оплату праці працівникам, нарахування на неї, канцтовари та інші витратні матеріали, послуги зв'язку, банку та інші. Якщо ж ОСББ проводить поряд з основною і некомерційну господарську діяльність, адміністративні витрати потрібно обліковувати окремо, розподіляючи їх між ними.

Собівартість виконаних робіт, інші операційні та адміністративні витрати формують базову суму щомісячних витрат ОСББ, які становлять основу для визначення внесків власників житлових та нежитлових приміщень.

До інших операційних витрат в ОСББ слід включати: собівартість реалізованих виробничих запасів; суму безнадійної дебіторської заборгованості власників житлових та нежитлових приміщень та відрахування до резерву сумнівних боргів; нестачі й втрати від псування цінностей; визнані штрафи, пеня, неустойка; інші витрати операційної діяльності.

Здійснивши аналіз основних статутних витрат ОСББ України, на рис. 2.4 представлено їх узагальнену структуру.

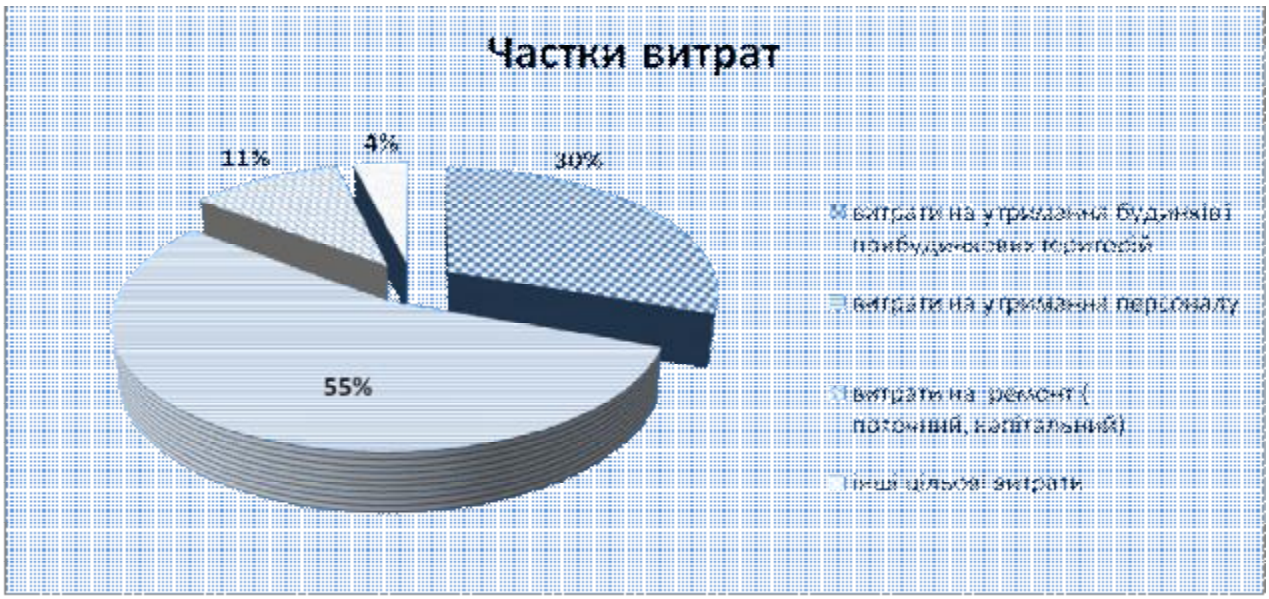


Рис. 2.14. Структура витрат ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно за матеріалами діяльності ОСББ.

Як видно з рис. 2.14, більше 50% займають витрати на утримання персоналу, 30% складають витрати на утримання самого будинку,11% - витрати на здійснення ремонтних робіт та 4% - інші витрати.

У табл. 2.7 представлено усереднені значення статей витрат та їх відсоткових значень, визначених на основі аналізу витрат ОСББ по Україні (ОСББ «Маяк-92» м. Ромни, ОСББ «Олімп-016» м. Ольшанськ, ОСББ «Фортуна» м. Сміла, ОСББ «Хрещатик-200» м. Київ, ОСББ «Затишок-12» м. Вишневе, ОСББ «Веселе» м. Тернопіль, ОСББ «Поділля» м. Тернопіль, ОСББ «Карпенка 34» м. Тернопіль, ОСББ «Достоєвського-28» м. Тернопіль, ОСББ «Зелене» м. Тернопіль, ОСББ «Світанок» м. Хмельницький, ОСББ «Невського-15» м. Черкаси, БК «Можайського 9» м. Ужгород, ОСББ «Сокіл» м. Дніпропетровськ, ОСББ «Гоголя-3» м. Біла церква, ОСББ «Орджонікідзе 96-3» м. Черкаси, ОСББ «За Мир 26» м. Дніпропетровськ) за 2014 рік.

Для аналізу бралися будинки вище 5 поверхів із кількістю квартир більше 100.

Таблиця 2.7

Аналіз витрат ОСББ України у 2014 році, грн.*

Стаття	Річні витрати	Значення у %	Витрати річні на 1 кв-ру на рік	Витрати місячні	Витрати місячні на 1кв-ру	Витрати річні на 1м^2	Витрати місячні на 1м^2
1	2	3	4	5	6	7	8
ВИТРАТИ	**194383,16**	**100,00**	**1799,84**	**16198,60**	**149,99**	**24,53**	**2,04**
Основні витрати	**59476,40**	**30,60**	**550,71**	**4956,37**	**45,89**	**7,51**	**0,63**
Технічне обслуговування ліфтів	18780,00	9,66	173,89	1565,00	14,49	2,37	0,20
Електропостачання будинку	19344,00	9,95	179,11	1612,00	14,93	2,44	0,20
Водопостачання	562,40	0,29	5,21	46,87	0,43	0,07	0,01
Перевірка систем газосигналізації та димовиведення	750,00	0,39	6,94	62,50	0,58	0,09	0,01
Вивезення твердих побутових відходів	12630,00	6,50	116,94	1052,50	9,75	1,59	0,13
Підготовка до опалювального періоду	5300,00	2,73	49,07	441,67	4,09	0,67	0,06
Матеріали та інвентар для обслуговування будинку	850,00	0,44	7,87	70,83	0,66	0,11	0,01
Перевірка електричної системи	1260	0,66	11,66	105	0,98	0,16	0,01
Адміністративні витрати	**99734,90**	**51,31**	**923,47**	**8311,24**	**76,96**	**12,59**	**1,05**
Фонд зарплати	70050,00	36,04	648,61	5837,50	54,05	8,84	0,74
Єдиний соціальний внесок	25754,90	13,25	238,47	2146,24	19,87	3,25	0,27
Канцтовари, бланки, витратні матеріали	600,00	0,31	5,56	50,00	0,46	0,08	0,01
Послуги телефонного зв’язку	630,00	0,32	5,83	52,50	0,49	0,08	0,01
Послуги банку	2700,00	1,39	25,00	225,00	2,08	0,34	0,03
Інші операційні витрати	**540,00**	**0,28**	**5,00**	**45,00**	**0,42**	**0,07**	**0,01**
Нотаріальні витрати	300,00	0,15	2,78	25,00	0,23	0,04	0,00
Судові витрати	240,00	0,12	2,22	20,00	0,19	0,03	0,00
Перерахування у спеціальні фонди	**34631,86**	**17,82**	**320,67**	**2885,99**	**26,72**	**4,37**	**0,36**
Резервний фонд	24515,93	12,61	227,00	2042,99	18,92	3,09	0,26
Ремонтний фонд	10115,93	5,20	93,67	842,99	7,81	1,28	0,11

*Примітка. Складено автором самостійно за матеріалами діяльності ОСББ.

Як видно із табл. 2.7 більше, аніж половину витрат складають адміністративні витрати, одну третю – господарські витрати та майже одну п’яту – відрахування у фонди ОСББ. Серед господарських витрат по одній третій становлять витрати на технічне обслуговування ліфтів та електропостачання будинку, ще майже 20% складають витрати на вивезення твердих побутових відходів. Статтю адміністративні витрати практично повністю складає заробітна плата та відрахування з неї. Середні відрахування з 1м^2 складають не менше 2 гривень.

Щодо перерахувань у спеціальні фонди (ремонтний та резервний), то їх здійснює незначна кількість ОСББ України, що є негативним фактором та пояснюється складною економічною ситуацією в країні. Відрахування у дані фонди це можливість провести термомодернізацію житлового фонду (програму з утеплення житла, придбання енергоефективного обладнання). Вважаємо, що такі відрахування є обов’язковими, оскільки формують фінансову базу майбутнього відмінного технічного стану будинку. Дані відрахування слід робити, враховуючи показники соціально-економічного стану будинку, при цьому можна використати наступну формулу:

$$Вм = Ср/Кр/12 \qquad (2.1),$$

де Вм – сума щомісячного внеску власника житлового або нежитлового приміщення; Ср – сума коштів, необхідна для здійснення ремонту; Кр – кількість років для збору цих коштів, враховуючи фінансову спроможність мешканців. Дану формулу можна доповнити, врахувавши процес дисконтування, або при розрахунку врахувати індекс інфляції, або прив’язувати її суму до вартості твердої валюти. Для визначення місячної суми, яку кожен власник повинен сплачувати на капітальний ремонт майна, слід отриману суму розділити на загальну площу всіх квартир будинку та помножити на площу квартири власника. Для запобігання впливу інфляційних процесів, кошти, які накопичують у ремонтному фонді краще зберігати в банківській установі на депозитному рахунку з правом поповнення, уклавши з банком депозитну угоду на 6 або 12 місяців та щороку в залежності від можливостей продовжувати на

наступний період. До того ж, ці кошти можуть бути фінансовою заставою для відкриття банком кредитної лінії для тимчасового поповнення, у разі необхідності, обігових коштів.

Важливим при обліку витрат в ОСББ є облік витрат на здійснення ремонту. Вчасне виконання таких робіт — одна з найважливіших передумов правильної експлуатації житлового фонду. Розрізняють три типи ремонтних робіт [175] (табл. 2.8). Поточний ремонт і технічне обслуговування багатоквартирного будинку та прибудинкових територій в ОСББ охоплюють витрати на такі потреби: технічне обслуговування ліфтів відповідно до укладених договорів; технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення і зливної каналізації згідно з укладеними договорами; технічне обслуговування систем протипожежної автоматики, газових і димовентиляційних каналів, електроплит за договорами зі спеціалізованими службами; поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього благоустрою, розміщених на прибудинковій території на підставі кошторисної вартості кожного виду робіт, відповідно до державних будівельних норм та правил; ремонт обладнання спортивних, дитячих і господарських майданчиків, які належать будинку; підготовка житлових будинків до експлуатації в осінньо-зимовий період; періодична перевірка, обслуговування та ремонт квартирних засобів обліку води та теплової енергії тощо.

Для обліку витрат на поточний ремонт та технічне обслуговування доцільним є використання субрахунка 949.9 рахунка 949 «Інші витрати операційної діяльності». Важливим є те, що витрати на поточний ремонт та технічне обслуговування закладають у плату на утримання будинків та будинкових споруд.

Що стосується капітального ремонту, то кошти на його здійснення об’єднанню слід акумулювати на рахунку 43 «Резервний капітал». При здійсненні безпосередньо робіт з капітального ремонту, їх суми слід накопичувати на рахунку 15 «Капітальні інвестиції», який по закінченні

здійснення капітального ремонту слід закрити в кореспонденції з дебетом рахунка 10 «Основні засоби» та здійснювати нарахування амортизації протягом строку корисного використання об’єкту, для якого виконувався цей капітальний ремонт. З метою отримання якісних послуг, капітальний ремонт в об’єднанні доцільно здійснювати підрядним способом.

Таблиця 2.8

Типи ремонтних робіт*

Характер роботи	**Зміст робіт**
1	2
Технічне обслуговування житлових будівель	комплекс робіт, спрямованих на підтримку справності елементів будівель чи заданих параметрів та режимів роботи технічного обладнання. Включає в себе: - загальні огляди (передбачають комплексне обстеження комісією елементів приміщень будинку, а також їх зовнішнього благоустрою з метою визначення технічного і санітарного стану, виявлення несправностей і прийняття рішень щодо їх усунення, а також визначення готовності будинків до експлуатації в наступний період); - профілактичне обслуговування будинків (полягає в усуненні дрібних несправностей елементів будинків з метою забезпечення їх безперебійної роботи, а також попередження порушень санітарно-гігієнічних вимог до приміщень будинків, налагодження та регулювання окремих видів технічних пристроїв); - позапланові огляди (передбачають огляд окремих елементів будинку або приміщень після злив, ураганних вітрів, сильних снігопадів, повеней та інших явищ стихійного характеру, що викликають ушкодження окремих елементів будинків, а також у разі аварій на зовнішніх комунікаціях чи при виявленні деформації конструкцій і несправності інженерного обладнання, що порушують умови нормальної експлуатації).
Поточний ремонт будинку	комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання.
Капітальний ремонт будинку	комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Передбачає комплексне усунення несправностей будинку та обладнання, зміну, відновлення або заміну їх на більш довговічні й економічні, поліпшення експлуатаційних показників житлового фонду, здійснення технічно можливої й економічно доцільної модернізації жилих будинків з установленням приладів обліку тепла, води, газу, електроенергії і забезпечення раціонального енергоспоживання.

*Примітка. Складено автором на основі [187].

Слід обов’язково наголосити, що всі ці витрати здійснюють за кошти, які мають цільове призначення, а тому розрахунок їх суми чітко прописують в кошторисі об’єднання на поточний рік та затверджують загальними зборами. Їх виконання повинна контролювати ревізійна комісія ОСББ.

Окрім операційної діяльності, яка характеризує неприбуткову сторону діяльності, ОСББ може здійснювати і діяльність, яка може приносити дохід, за умови його використання на виконання статутних функцій. При здійсненні «прибуткової» діяльності об’єднання, зрозуміло, нестиме і витрати в залежності від виду діяльності. Так, ОСББ може здійснювати фінансову діяльність, яка призводить до змін розміру і складу власного та позикового капіталів підприємства, та відповідно матиме фінансові витрати на сплату процентів (за користування кредитами, за користування основними засобами на умовах фінансової оренди тощо) та інші витрати підприємства, пов'язані із запозиченнями (крім фінансових витрат, які включаються до собівартості кваліфікаційних активів).

Законодавство [190] також дозволяє ОСББ виступати учасником (засновником) товариств з обмеженою відповідальністю, що також може призводити до певних витрат (рахунок 96 «Втрати від участі в капіталі» та 975 «Уцінка необоротних активів і фінансових інвестицій»), проте у практиці діяльності українських ОСББ такі операції не поширені.

В діяльності ОСББ може мати місце інвестиційна діяльність (придбання та реалізація тих необоротних активів, а також тих фінансових інвестицій, які не є складовою частиною еквівалентів грошових коштів [144]) та відповідно інші витрати (однойменний рахунок 97 – рис. 2.15). Зокрема ОСББ може мати втрати від зменшення корисності необоротних активів, від безоплатної передачі необоротних активів; витрати, пов’язані із уцінкою необоротних активів і фінансових інвестицій; на ліквідацію необоротних активів (розбирання, демонтаж тощо) та їх списання, інші витрати діяльності.

На практиці найпоширенішим видом діяльності ОСББ, яка приносить йому дохід, є здача в оренду спільного майна (підвальних приміщень, горищ,

зовнішніх стін будинку для розміщення на ньому реклами, прибудинкової території для розміщення банерів). Відповідно при цьому об'єднання понесе витрати, пов'язані із отриманням таких доходів, на комунальні платежі, що будуть повністю відшкодовуватися орендарем, та адміністративні витрати, які, слід розподіляти в залежності від частки даних доходів у загальній сумі доходів.

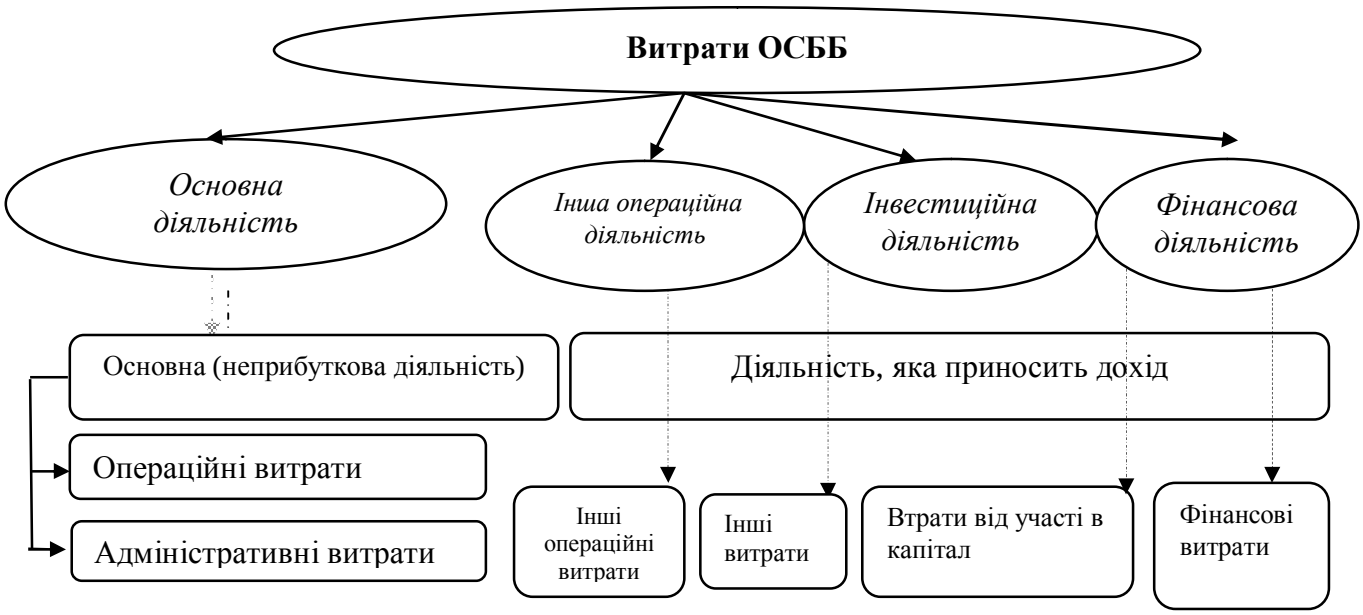


Рис. 2.15. Схема формування витрат ОСББ за видами можливої діяльності[*]

[*]Примітка. Складено автором самостійно.

Не залежно від видів діяльності, які здійснює ОСББ та видів понесених витрат, в кінці кожного місяця рекомендуємо узагальнювати їх у журналі обліку господарських операцій, дані якого повинні бути базою для складання оборотно-сальдової та шахової відомостей та звітності. Це потрібно для звіту перед власниками житлових та нежитлових приміщень, для планування, аналізу, розробки пропозицій по зменшенню витрат, пошуку альтернативних постачальників послуг з оптимальним співвідношенням ціна-якість.

2.4. Облік доходів та їх використання для покриття витрат ОСББ

Основними статтями доходів ОСББ є надходження від цільового фінансування (кошти та майно, що одержуються від ведення статутної діяльності для виконання конкретних програм). Крім того ОСББ може мати і інші доходи: від нецільового фінансування — кошти або майно, отримані ОСББ не під виконання конкретних програм; від ведення некомерційної господарської діяльності, що не суперечить статутній (наприклад, здача приміщення в оренду, розміщення на прибудинковій території білбордів); пасивні доходи (роялті, дивіденди, відсотки тощо).

«Дохід — це збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників підприємства), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена» [173]. Законодавство встановлює певні умови визнання доходу, зокрема: сума доходу (виручки) може бути достовірно визначена; є впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигод підприємства, а витрати, пов'язані з цією операцією, можуть бути достовірно визначені. Проте ОСББ - неприбуткова організація, яка при визнанні доходів орієнтується не на економічну вигоду, а на соціальний ефект. Тому специфіка функціонування ОСББ вимагає дослідження його доходів в розрізі основної (неприбуткової) та некомерційної господарської діяльності (рис. 2.16).

Неприбуткову (основну) діяльність ОСББ характеризують транзитні платежі та цільове фінансування. Так, транзитні платежі за комунальні послуги виникають за умови, якщо ОСББ є колективним замовником житлово-комунальних послуг. Тоді кошти, що надходять від власників приміщень, об'єднання перераховує постачальникам цих послуг. Суму таких платежів можна відобразити за кредитом субрахунку 703 «Дохід від реалізації робіт і послуг». Проте такий порядок відображення доходу (як від власної діяльності) не зовсім відповідає самому поняттю визначення доходу (не збільшуються

активи та не зменшуються зобов'язання), а тому на субрахунку 704 «Вирахування з доходу» ОСББ має відображати витрати, пов'язані з наданням послуг (тобто ті суми коштів, що ОСББ перераховує безпосереднім надавачам послуг). Ця операція аналогічна операціям за агентськими договорами на користь принципалів, коли через підприємство кошти проходять транзитом.

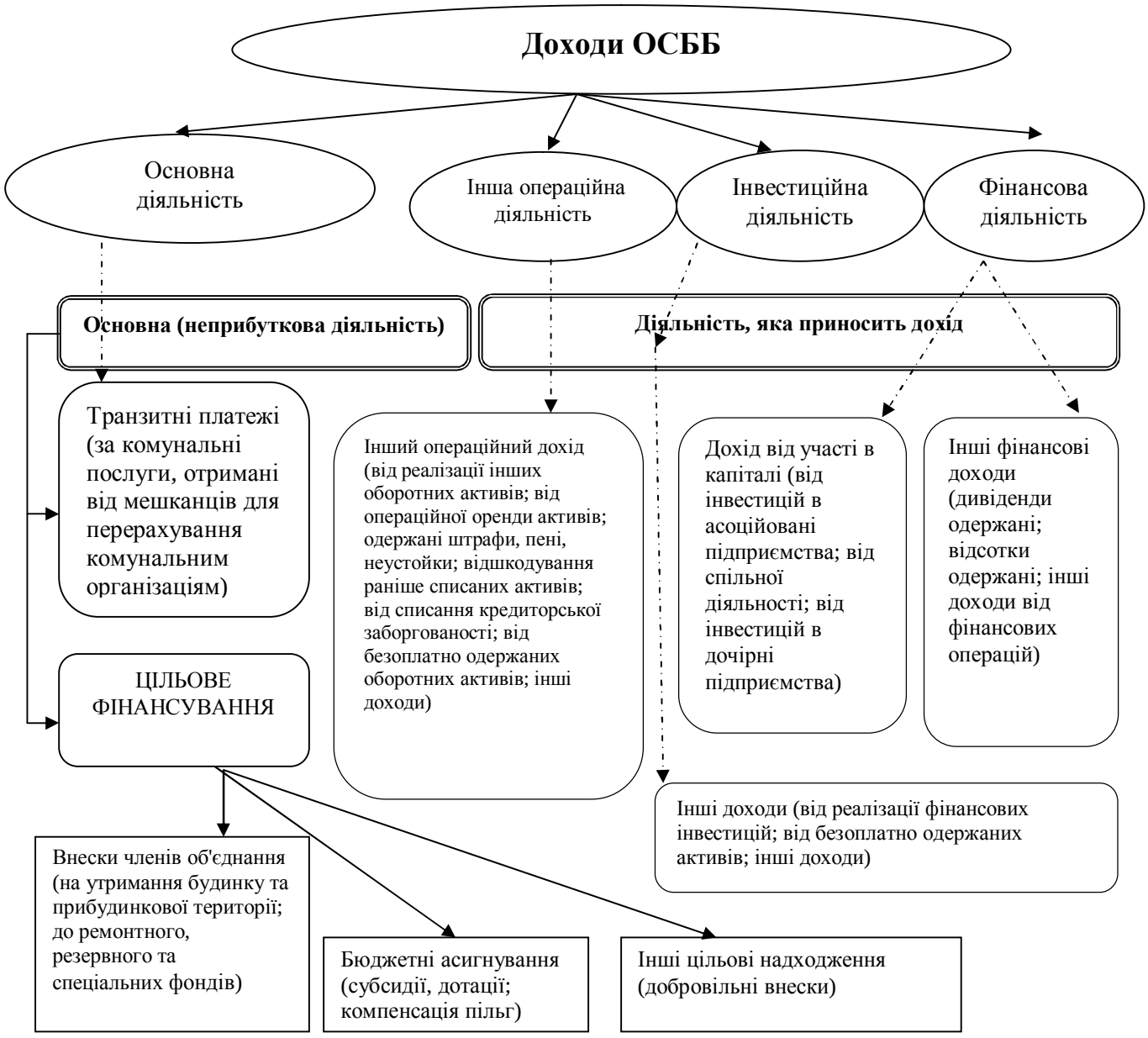


Рис. 2.16. Класифікація доходів ОСББ за видами можливої діяльності*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Цільове фінансування — це особливий вид доходу. Відповідно до законодавства [173], отримане цільове фінансування в обліку визнається

доходом не відразу після отримання, а протягом тих періодів, у яких були понесені витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування. Таким чином фінансовий результат балансується, тобто в результаті прибуток буде нульовим, що фактично буде підтверджувати статус неприбуткової організації.

Водночас П(с)БО 15 «Дохід» забороняє визнавати цільове фінансування доходом доти, доки немає підтвердження, що воно буде отримане і підприємство виконає умови такого фінансування. В даному випадку йде прив'язка до отримання коштів, що порушує принцип нарахування і відповідності доходів та витрат, за яким доходи і витрати потрібно фіксувати в обліку, незалежно від дати надходження чи сплати грошей. А тому необхідно при нарахуванні заборгованості співвласників ОСББ (власників квартир) щодо їх внесків одночасно відображати і нарахування цільового фінансування проведенням Дебет рахунку 377 «Розрахунки з іншими дебіторами» і Кредит рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Таке відображення в обліку дасть змогу керівництву ОСББ мати чітку картину про суму планових надходжень до кінця року за кожним співвласником в розрізі внесків (обов'язкових, добровільних, основних, додаткових) та, відповідно, порядок їх погашення (сплати), змогу визначити відсоток заборгованості за плановими надходженнями; дозволить змогу керівництву ОСББ планувати надходження для своєчасного розрахунку за послуги, надані ОСББ, та для контролю за накопиченням коштів на формування різних цільових фондів.

Аналогічно період віднесення сум цільового фінансування на дохід (субрахунок 71.9 «Інші доходи від операційної діяльності») слід здійснювати по мірі нарахування витрат, для яких передбачалися кошти цільового фінансування. Це робиться з метою дотримання принципу відповідності доходів та витрат, за яким понесені витрати будуть відповідати отриманим доходам, а отриманий фінансовий результат ОСББ буде нульовим. Крім того, такий спосіб закриття цільового фінансування є досить інформаційним для керівництва ОСББ, оскільки дає змогу на кожну конкретну дату відстежувати залишок коштів цільового фінансування та планувати свої наступні витрати.

Кошти цільового фінансування обліковуються на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». За кредитом рахунка 48 відображаються кошти цільового призначення для фінансування певних заходів, за дебетом — використання сум за певними напрямами, визнання їх доходом, а також повернення невикористаних сум [184] (рис. 2.17).

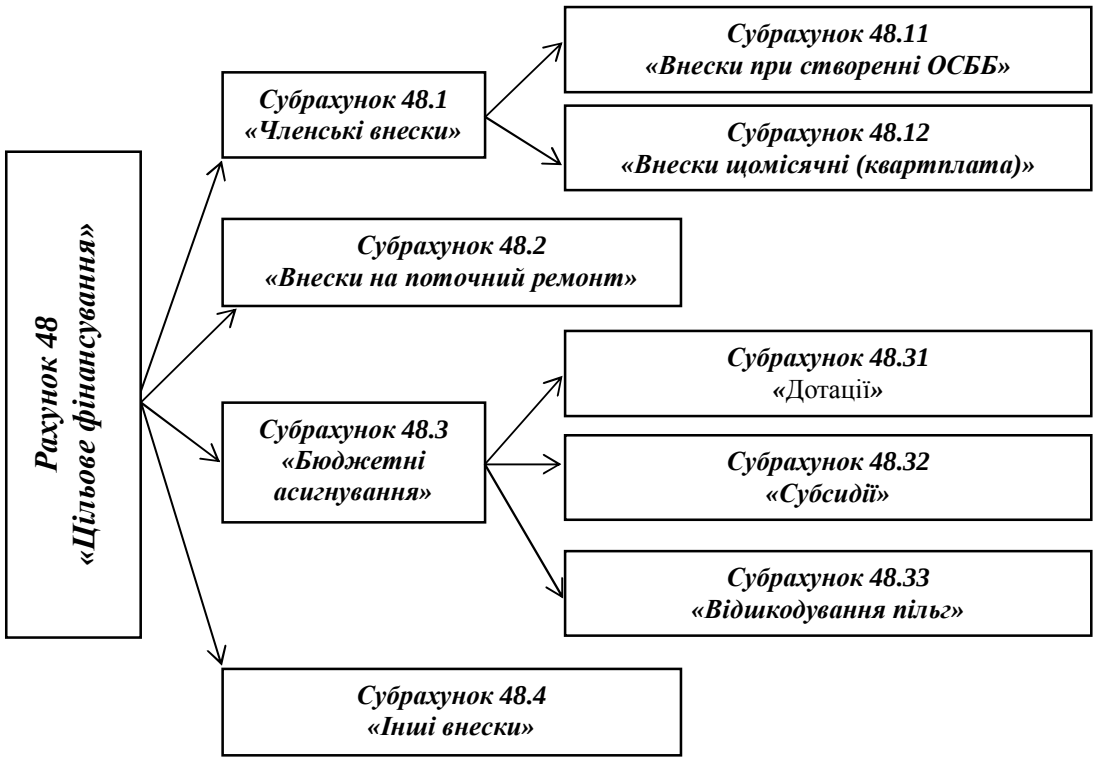


Рис. 2.17. Формування рахунку 48 «Цільове фінансування» в контексті ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Аналітичний облік коштів цільового фінансування і цільових надходжень слід здійснювати за призначенням і джерелами надходжень. Виходячи зі специфіки діяльності ОСББ, доцільно відкрити субрахунки до рахунка 48 в залежності від кількості та різноманітності джерел надходжень коштів на рахунок чи в касу (рис. 2.17).

Визначення розміру внесків та платежів співвласниками об’єднання належить до виключної компетенції їх загальних зборів. Їх розмір варіюється від 1,00 до 8,38 гривень за 1 м^2 (табл. 2.9).

Таблиця 2.9

Ставки плати за утримання будинків в ОСББ по Україні
станом на 01.03.2015 р.*

Назва ОСББ, місцезнаходження	Діюча ставка внесків, грн. за 1 м^2		Кількість		
	за 1 поверх	вище 1-го поверху	поверхів	під'їздів	квартир
1	2	3	4	5	6
ОСББ «Маяк -92», м. Ромни	1,50		5	6	90
ОСББ «Олімп-016», м. Ольшанськ	1,00		5	4	6
ОСББ «Фортуна», м. Сміла	1,40		5	4	68
ОСББ «Хрещатик-200», м. Хрещатик	1,98	2,41	9	6	200
ОСББ «Затишок-12», м. Вишневе	2,35		5	4	32
ОСББ «Мрія», м. Рівне	1,33	1,50	10	1	59
ОСББ «Світанок», м. Хмельницький	1,28	1,66	10	1	49
ОСББ «Невського-15», м. Черкаси	1,95	2,26	9	4	142
ОСББ «Учитель», м. Рівне	1,40	1,98	9	4	144
БК «Можайського 9», м. Ужгород	1,14		5	2	95
ОСББ «Вікторія-10», м. Черкаси	2,7		5	8	91
ОСББ «Київський шлях 1Д», м. Бориспіль	2,4	2,67	9	3	130
ОСББ «Гоголя-3», м. Біла церква	2,02		10	2	51
ОСББ «Орджонікідзе 96-3», м. Черкаси	3,0		5	2	36
ОСББ «За Мир 26», м. Дніпропетровськ	2,5		4	4	40
«ЖЕК Будівельник, м. Черкаси	5,14		5	1	70
ОСББ «Петренко-13», м. Херсон	1,2		3	3	36
ОСББ «Світязь», м. Кривий Ріг	8,38		6	2	26
ОСББ «Леніна2», м. Черкаси	7,42	7,77	10	3	98
ОСББ «Співоче поле», м. Тернопіль	2,5		5	5	25

*Примітка. Складено автором самостійно за матеріалами діяльності ОСББ.

Процес нарахування, сплати внесків та закриття операцій доходів та витрат за ними схематично подано на рис. 2.18. Зокрема, рекомендуємо в обліку відображати вищенаведений процес у такій послідовності: при нарахуванні платежу співвласника об'єднання в обліку робити проведення: дебет 37 рахунку (з використанням конкретного субрахунку в залежності від джерела надходження коштів) — кредит 48 рахунку (із конкретним субрахунком, який вибирається за аналогічним принципом). Законодавство

передбачає ще одне проведення, яке робиться одночасно із попереднім: дебет 48 рахунку — кредит 71.9 рахунка «Інші доходи від операційної діяльності», який можна використовувати для відображення цільових надходжень для здійснення статутної діяльності. Проте, більш правильним, є не закриття рахунку 48 на 71 одразу, а здійснення такої дії в період нарахування витрат, для яких передбачалися кошти цільового фінансування.

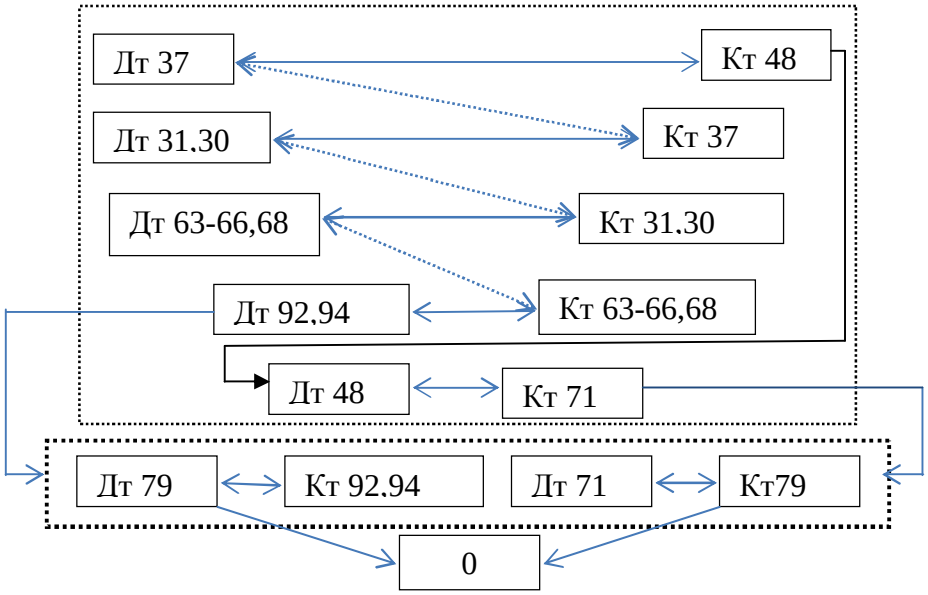


Рис. 2.18. Спрощена схема формування доходів для покриття витрат в ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

ОСББ в процесі роботи для забезпечення аналітичності обліку слід в наказі про облікову політику відобразити і аналітику до рахунку 377, який використовується разом із рахунками 48 та 43 при формуванні внесків та платежів. Пропонується його наступний вигляд (рис. 2.19).

Нарахування мешканцям будинку слід робити з урахуванням відсотків, які відразу утримує банк за обслуговування при перерахуванні коштів, тобто включати їх суму до загального рахунку. Дебіторську заборгованість мешканців і дохід ОСББ відображати у повному розмірі, при цьому суму відсотків банку списувати з кредиту субрахунку 377.1 на витрати ОСББ.

Рис. 2.19. Формування рахунку 377 для обліку ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Ще одним видом надходжень для ОСББ є добровільні внески фізичних і юридичних осіб, як грошові, так і матеріальні: подарунки, благодійні внески, які можуть бути використані лише за цільовим призначенням. Щодо особливостей відображення їх в обліку, то варто зазначити, що якщо ОСББ безкоштовно отримує об'єкт, то вартість такого об'єкту відображається по-різному, в залежності від того оборотний він чи необоротний. Так, при безкоштовному отриманні необоротних активів в обліку слід робити проведення за кредитом субрахунку 424 «Безоплатно одержані необоротні активи» з подальшим закриттям на кредит субрахунку 745 «Доход від безоплатно одержаних активів» у сумі нарахованої амортизації таких об'єктів протягом усього періоду її нарахування. У разі ж безкоштовного отримання оборотних активів, необхідно робити проведення: дебет 20, 22 рахунків — кредит 48 (із конкретним субрахунком) та одночасно: дебет 48 — кредит рахунку 718 «Дохід від безоплатно одержаних оборотних активів».

Аналіз структури доходів ОСББ (рис. 2.20) показує, то майже 94% складають основні джерела фінансування, завдяки яким функціонує ОСББ: обов'язкові платежі співвласників об'єднання; субсидії на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій (за громадян, які користуються правом на їх отримання, щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна); добровільні майнові, у тому числі грошові, внески фізичних і юридичних осіб.

Рис. 2.20. Структурний аналіз доходів ОСББ за період 2013-2014 років*

*Примітка. Складено автором самостійно за матеріалами діяльності ОСББ.

Всі ці надходження коштів ОСББ може використовувати лише на чітко визначені цілі (на фінансування та здійснення конкретних програм та заходів), а їх отримання й використання обумовлені окремими нормативно-законодавчими актами, статутними документами, вони передаються на умовах безоплатності, цільового використання та безповоротності, а отже мають характер цільового фінансування.

Ще одним різновидом цільового фінансування, яке, зазвичай, займає значну частину надходжень в тих ОСББ, які створені у старих будинках із значною кількістю мешканців старшого віку та малозабезпечених верст

населення, є: дотації на житлово-комунальні послуги, обслуговування та капітальний ремонт будинків, субсидії малозабезпеченим категоріям громадян і відшкодування пільг окремим категоріям громадян у платі за житлово-комунальні послуги.

Згідно зі статтею 25 Закону про ОСББ [190], органи місцевого самоврядування за встановленим у законі порядком можуть делегувати об'єднанню повноваження здійснювати розрахунки щодо передбачених пільг та субсидій окремим категоріям громадян у платі за житлово-комунальні послуги та спожиту електроенергію. Пільги та субсидії надаються співвласникам ОСББ на комунальні послуги і внески на утримання ОСББ відповідно до Закону України «Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії» № 2017-III від 05.10.2000 року [180].

Пільги і гарантії соціального захисту держава надає окремим категоріям громадян (інвалідам, учасникам, ветеранам війни, учасникам бойових дій і членам їхніх сімей) незалежно від обсягу доходів і матеріального добробуту пільговика та його сім'ї у вигляді можливості сплачувати за послуги меншу суму або взагалі не сплачувати за неї. Різницю, що виникає, компенсує держава, доплачуючи за надані послуги постачальникам комунальних послуг безпосередньо або через ОСББ. При цьому пільга надається особі, що має на неї право, лише в певних межах показників і якщо фактичне витрачання ресурсів (вода, газ, електроенергія тощо) перевищує допустиму норму, на суму перевищення пільга не надається.

Механізм надання пільг співвласникам ОСББ містить такі складові:

– на підставі затверджених тарифів (тарифи на комунальні послуги, розмір внесків на 1 $м^2$) і норм надання пільг і субсидій (пільгова площа тощо) ОСББ здійснює розрахунок пільг мешканцям пільгових категорій;

– після погодження розрахованих сум пільг ОСББ отримує від місцевої влади компенсаційні кошти за надані пільги в оплаті житлово-комунальних послуг і внесків співвласників.

Щодо субсидії, то тут механізм дещо інший. Так, для її отримання власник квартири повинен відповідати певним критеріям, зокрема щодо величини місячного доходу сім'ї. Величину субсидії (суму, на яку власник квартири (сім'я) сплачуватиме за комунальні послуги менше) визначають місцеві управління праці і соціального захисту населення. Механізм надання субсидій співвласникам ОСББ наступний:

– ОСББ передає місцевим управлінням праці і соціального захисту населення довідки про площу приміщень, що належать співвласникам ОСББ, які мають право на субсидію, а також про розмір внесків;

– управляння праці і соціального захисту населення на підставі поданих документів здійснює розрахунок субсидії;

– погодження сум між ОСББ і управлінням;

– отримання від органів місцевої влади сум субсидій.

Таким чином, пільгові категорії мешканців будинку, а також ті, що мають право на отримання субсидії, сплачують за житлово-комунальні послуги і внески лише невелику частку, а все інше компенсує держава.

Єдиної методики обліку коштів, отриманих з бюджету як компенсація пільг і субсидій немає. Погоджуємося з науковцями [36,108,111], які вважають, що ОСББ повинні враховувати ці кошти на рахунку «Цільове фінансування» в розрізі субрахунків або здійснювати нарахування плати за житлово-комунальні послуги (якщо ОСББ виступає посередником) і внесків таких співвласників ОСББ у повному обсязі, а після отримання документів, що підтверджують суми пільг і субсидій, зменшувати заборгованість співвласників ОСББ щодо їх сплати за рахунок нарахування заборгованості перед ОСББ з боку місцевого бюджету.

Облікові проведення при отриманні субсидій та пільг подані у Додатку У.

Як показує практика в ОСББ часто виникають проблеми з відшкодуванням витрат на надання пільг, оскільки обсяг видатків на пільги під час формування бюджету визначити дуже складно, оскільки на той момент немає реальних даних про кількість пільговиків та вартість спожитих послуг.

Величина відшкодування з бюджету може бути завищеною, оскільки її встановлюють за нормами споживання, а за наявності лічильників фактичний обсяг споживання зазвичай виявляється меншим від нормативного. Крім того, підприємствам - надавачам житлово-комунальних послуг вартість пільг та субсидій, що їх одержали громадяни, досить часто відшкодовують не в повному обсязі, а в межах фінансових можливостей держави. Вивчення реального стану речей дає підстави стверджувати, що внаслідок неналежного фінансування витрат об'єднання не спроможні забезпечити відповідний порядок надання і рівень якості житлово-комунальних послуг. Вважаємо, що різницю, яка виникає в такому випадку можна списувати за рахунок резерву сумнівних боргів.

В законодавстві [189] прописано, що орган місцевого самоврядування може призначити ОСББ бюджетну дотацію на ремонт чи утримання багатоповерхового будинку на підставі його фінансового плану (кошторису доходів і видатків) на відповідний бюджетний рік. Проте, ОСББ дуже рідко одержують дотації з бюджету. Особливість обліку дотацій полягає в тому, що їх відображають по факту отримання коштів.

Науковці вважають [94,244], що такі надходження ОСББ, як пеня (штрафи), нараховані власникам житла за невнесені вчасно обов’язкові платежі, слід також відносити на рахунок 48. Проте, відповідно до Інструкції [184], це варто робити за допомогою рахунку 715 «Одержані штрафи, пені, неустойки», на якому відображають у тому числі суми штрафів, пені, неустойок та інших санкцій за порушення господарських договорів, які визнані боржником або щодо яких одержані рішення суду, господарського суду про їх стягнення. Ця ж Інструкція підкріплює такий варіант обліку кореспонденцією рахунків: Дт 37 – Кт 715.

Що стосується оподаткування, то відповідно до законодавства [163], від оподаткування звільняються доходи ОСББ, отримані у вигляді внесків, коштів або майна, які надходять таким неприбутковим організаціям для забезпечення потреб їх основної діяльності та у вигляді пасивних доходів. Тому можемо

стверджувати, що отримані кошти цільового фінансування не підлягають оподаткуванню.

Що стосується транзитних коштів, зазначимо, що відповідно до законодавства [190], ОСББ за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг власниками житлових і нежитлових приміщень може перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом. Оскільки ці кошти можуть, згідно з укладеними договорами, надходити на рахунок ОСББ лише для накопичення і наступного перерахунку підприємствам, організаціям, які надають ці послуги, і є для ОСББ транзитними платежами, вони не включаються до доходів.

У разі якщо ОСББ отримує дохід із джерел інших, ніж визначені вище, відповідно до роз'яснення Державної фіскальної служби України від 08.10.2015 року [256], у разі використання неприбутковою організацією отриманих доходів виключно для фінансування видатків на утримання такої неприбуткової організації, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених її установчими документами, даний дохід не піддягає оподаткуванню.

До доходів від некомерційної діяльності можуть належати інший операційний дохід (від реалізації інших оборотних активів; від операційної оренди активів; одержані штрафи, пені, неустойки; відшкодування раніше списаних активів; від списання кредиторської заборгованості; від безоплатно одержаних оборотних активів; інші доходи), дохід від участі в капіталі (від інвестицій в асоційовані підприємства; від спільної діяльності; від інвестицій в дочірні підприємства), інші фінансові доходи (дивіденди одержані; інші доходи від фінансових операцій), інші доходи (від реалізації фінансових інвестицій; від безоплатно одержаних активів; інші доходи).

Доходи від оренди включають суму орендної плати та відшкодування орендарями нежитлових приміщень витрат на утримання будинку і

прибудинкової території. Розмір відшкодування визначається шляхом множення фактичних витрат ОСББ на утримання 1 $м^2$ житлової площі на площу наданого в оренду приміщення. Плата за землю, яка стягується з орендаря, розраховується за звичайними, не пільговими ставками, і включається як доходів, так і до витрат ОСББ за операцією оренди.

На практиці серед вищеперелічених доходів, ОСББ може мати дохід від операційної оренди активів (рахунок 713); одержані штрафи, пені, неустойки (рахунок 715); від списання кредиторської заборгованості (рахунок 717).

Крім того, ОСББ може отримувати і пасивні доходи — грошові кошти, отримані неприбутковими організаціями у вигляді відсотків, дивідендів, страхових виплат, відшкодування, роялті. Правила відображення таких доходів визначені п. 20 П(с)БО 15: відсотки визнаються доходами у тих звітних періодах, до яких вони відносяться, виходячи з бази їх нарахування і строку використання відповідних активів; роялті фіксують у доходах за принципом нарахувань згідно з економічним змістом відповідної угоди; дивіденди відображають у доходах у періоді прийняття рішення про їх виплату; суми страхових виплат відображають в інших доходах при визнанні страховою компанією сум відшкодування [173]. Такі пасивні доходи звільнені від оподаткування. Однак в Україні, внаслідок специфіки діяльності ОСББ, ці види надходжень не є поширеними.

Найпоширенішими пасивними доходами є отримання відсотків від внесення коштів на депозитний рахунок або ж від інвестування в діяльність інших підприємств. Менш ризикованим з цих двох варіантів є депозит, оскільки передбачає стабільне одержання процентів, а інвестиційні вклади в цінні папери можуть принести не тільки прибуток, а й збиток. Проте, перед вкладенням грошових коштів на депозитний рахунок необхідно визначити величину вільних коштів, використання яких ніяким чином не вплине на стабільність функціонування ОСББ у періоді їх тимчасового вилучення з обороту ОСББ. Визначення мінімального залишку грошових ресурсів слід

здійснювати на основі кошторису ОСББ (з розбивкою за місяцями року), що є невід'ємною частиною його діяльності, за наступною формулою:

$$\mathbf{Згк=Вгкп-Нгкф+Ргк} \quad (2.2),$$

де Згк – залишок грошових коштів (мінімальний залишок грошових ресурсів для нормального функціонування), Вгкп - видатки грошових коштів планові згідно кошторису, Нгкф – надходження грошових коштів фактичні (визначаються шляхом ділення загальної суми надходжень за попередні n-періодів на кількість періодів), Ргк - резервна сума грошових коштів ГК.

Подамо в табл. 2.10 узагальнені середні види доходів ОСББ України та їх структуру.

Таблиця 2.10

Середні значення доходів ОСББ за 2013-2014 роки*

Стаття	За рік, грн.	За 1 місяць, грн.	У відсотковому значенні
1	2	3	4
Доходи	250114,43	20842,87	100,00
Внески мешканців:	202552,06	16879,34	80,98
- внески мешканців 1 поверху	16787,44	1398,95	6,71
- внески мешканців 2-10 поверхів	185764,63	15480,39	74,27
Компенсація провайдерів за використання шахт:	3650,00	304,17	1,46
- інтернет-провайдери	2400,00	200,00	0,10
- телевізійні провайдери	1250,00	104,17	0,50
Відсотки коштів за депозитом	900,00	75,00	0,36
Компенсації:	13012,37	1084,36	5,20
- пільг	11261,59	938,47	4,50
- субсидій	2375,78	197,98	0,95
Оренда	30000,00	2500,00	11,99

*Примітка. Складено автором самостійно за матеріалами діяльності ОСББ.

До розрахунку бралися ОСББ, що обслуговують багатоквартирні будинки вище 5 поверхів із кількістю квартир більше 100. Як видно, ОСББ функціонують в основному за рахунок внесків мешканців (майже 81%). Тому ОСББ повинне активніше працювати в напрямку отримання, так званих, підприємницьких доходів (здавання в оренду підвалів, розміщення реклами на стінах будинку, ліфтах, встановлення білбордів тощо).

Вважаємо, якщо отримані неприбутковою організацією доходи не є цільовими, їх відображають у бухгалтерському обліку з використанням відповідних рахунків класу 7 «Доходи і результати діяльності» і визнають доходами в поточному періоді за загальними правилами. У кінці звітного періоду витрати і доходи списують на рахунок 79 «Фінансові результати» та закривають на рахунок 44 «Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)».

Комплексний облік доходів ОСББ є важливим для забезпечення ефективного функціонування об'єднання, адже створює інформаційну базу для його управлінських органів щодо прийняття адекватних виважених управлінських рішень. Це, в свою чергу, є надважливим в умовах створення конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг та скасування монополії ЖЕКів.

Висновки до розділу 2

1. ОСББ — це неприбуткові організації, які створені власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна і до системи їх документального забезпечення висуваються особливі умови, що обумовлено такими чинниками: ймовірністю судових суперечок між власниками житла та керівництвом ОСББ, необхідністю забезпечення оперативної інформованості співвласників ОСББ, використанням документів як інструменту оцінки якості послуг, що надаються, відсутністю зайвих коштів для сплати штрафів фіскальним органам в разі виявлення ними помилок в оформленні документів.
2. Аналітичний зріз документального забезпечення ОСББ за етапами його створення та функціонування дозволяє згрупувати документи об'єднання за такими групами: інформаційні – документи складені, основне призначення яких інформувати про події, які мають відбутися; правовстановлюючі – документи, які підтверджують права співвласників ОСББ та ОСББ, як суб'єкта

господарювання; бухгалтерські – призначені для обліку активів, капіталу та зобов'язань.

3. Важливість об'єктивної оцінки активів та зобов'язань в бухгалтерському обліку ОСББ пов'язана з тим, що активи можуть надходити з різних джерел, за плату і в безоплатній формі, тому їх вартість формуватиметься з певними особливостями. Саме завдяки можливості оцінити активи та зобов'язання, можна здійснювати на мікрорівні аналіз правильності прийняття тих чи інших рішень, планувати подальшу роботу ОСББ, розробляти поточні та стратегічні плани діяльності, а на макрорівні - здійснювати аналіз, контроль та планування діяльності ОСББ в межах всієї країни.

4. При виконанні своїх основних функцій об'єднання здійснює витрати, від правильного управління якими, залежить результат діяльності ОСББ, який, в свою чергу, безпосередньо впливає на добробут мешканців цього об'єднання, зокрема, та на стан збереження житлового фонду країни, загалом. Усі витрати ОСББ доцільно групувати за певними ознаками в залежності від видів здійснюваної діяльності та обліковувати на субрахунках: 949 «Інші витрати операційної діяльності» та 92 «Адміністративні витрати» від здійснення основної статутної діяльності та на відповідних субрахунках рахунків 94-97 – від здійснення інших видів діяльності.

5. Основними доходами ОСББ є доходи від цільового фінансування (кошти та майно, що одержуються від ведення статутної діяльності). Крім того, ОСББ може мати і інші доходи: від нецільового фінансування — кошти або майно, отримані ОСББ не під виконання конкретних програм; від ведення некомерційної господарської діяльності, що не суперечить статутній (наприклад, здача приміщення в оренду, розміщення на прибудинковій території білбордів); пасивні доходи (роялті, дивіденди, відсотки тощо). Для обліку доцільно використовувати відповідні субрахунки класу 7.

Результати другого розділу опубліковано в працях [120, 122, 123, 124, 125, 127, 128, 129, 130, 134].

РОЗДІЛ 3
ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА КОНТРОЛЬ ДІЯЛЬНОСТІ АЛЬТЕРНАТИВНИХ ФОРМ ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

3.1. Проблеми інформаційного забезпечення управління в альтернативних формах обслуговування житлового фонду

Ефективність функціонування будь-якої організації великою мірою залежить від рівня інформаційного забезпечення управління нею. Інформаційне забезпечення є сукупністю аналітичних та фактологічних даних, що характеризують стан та динаміку перебігу основних і допоміжних процесів в організаційній системі.

Інституційна неврегульованість, невпорядкованість створення та певний управлінсько-організаційний вакуум породжують низку проблем інформаційного забезпечення нових організаційних форм обслуговування житлового фонду — ОСББ та керуючих компаній (рис. 3.1).

Вказані проблеми водночас обумовлюють труднощі у веденні обліку в ОСББ. Для їх подолання необхідним є формування комплексного інформаційного забезпечення управління діяльністю ОСББ.

При формуванні комплексної інформаційної системи в ОСББ чи керуючій компанії необхідно дотримуватися певних принципів:

- системності – інформація має відображати всі сфери діяльності;
- транспарентності – інформаційні бази є не лише інструментом обліково-аналітичної діяльності, а й джерелом інформації для всіх співмешканців;
- автентичності – інформація має бути зрозумілою та доступною, читатися однозначно, а не приховувати можливі зловживання керівництва;
- кореляційності – різні блоки інформації про діяльність ОСББ чи керуючої компанії мають взаємопосилювати один одного, доповнюючи та деталізуючи окремі аспекти;

– ситуативності – інформаційне забезпечення має бути адаптоване до особливостей конкретного будинку з урахуванням його величини, проблемних ситуацій, обсягу та характеру послуг, що надаються, кваліфікації управителя та ситуації у сфері житлово-комунального господарства відповідного муніципального утворення тощо;

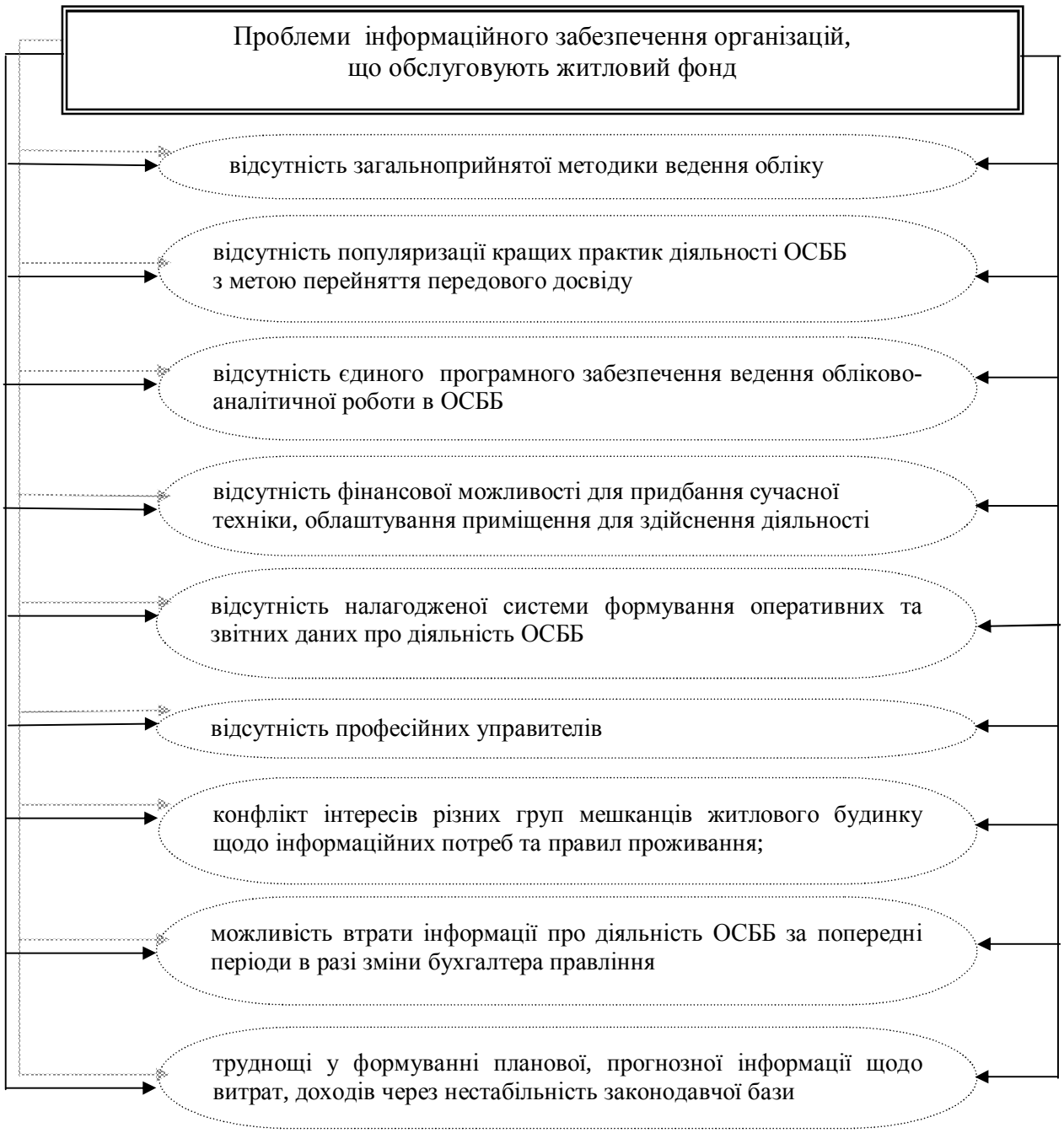


Рис. 3.1. Проблеми інформаційного забезпечення організацій, що обслуговують житловий фонд*

*Примітка. Складено автором самостійно.

– інноваційності – сфера інформатизації обліку повинна бути полігоном впровадження найновіших технологічних розробок, що сприятимуть спрощенню накопичення обробки та аналізу інформації з використанням інтерактивного програмного забезпечення (рис. 3.2.).

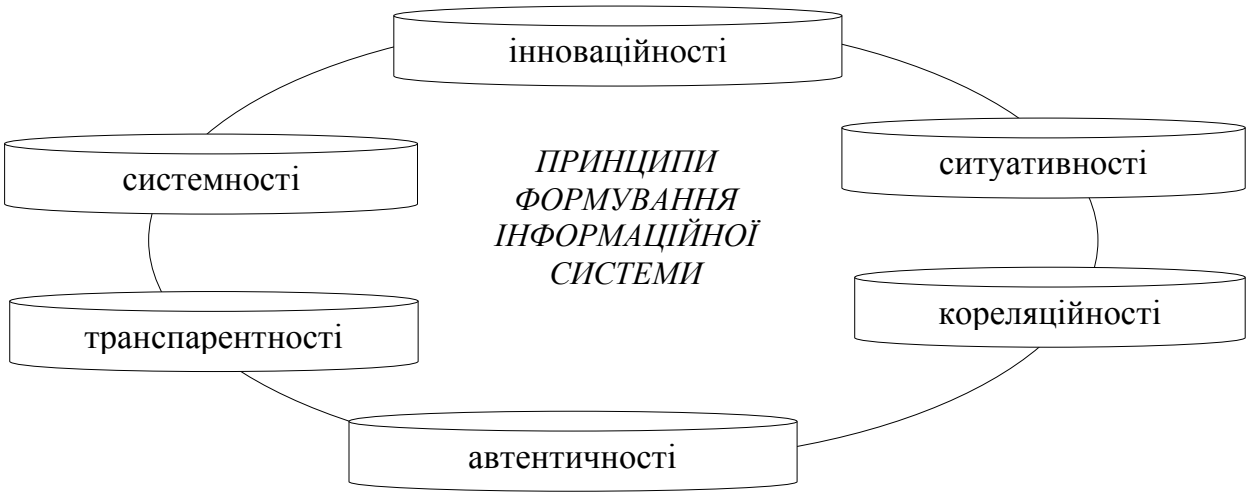


Рис. 3.2. Принципи формування інформаційної системи обліку в ОСББ*
*Примітка. Складено автором самостійно.

Інформаційне забезпечення обліку діяльності ОСББ або керуючої компанії має включати такі блоки інформації (рис. 3.3).

Рис. 3.3. Блоки інформаційного забезпечення організацій, що обслуговують житловий фонд*
*Примітка. Складено автором самостійно.

Для формування вказаних блоків інформаційного забезпечення обліку ОСББ чи керуючої компанії необхідним є упорядкування джерел цієї

інформації, що відбувається за допомогою первинних та зведених документів у паперовій або електронній формі. Джерелами інформації є: документація на будинок; інформація про мешканців; бухгалтерські документи (з ведення обліку активів та зобов'язань), звітність; документи, пов'язані із управлінською діяльністю (протоколи, оголошення, накази тощо).

Система інформаційного забезпечення є інструментом системи управління та повинна використовуватися як ОСББ, так і керуючими компаніями.

Нові методи управління активно впроваджуються у всі галузі економіки, включаючи і некомерційну сферу системи житлово-комунального господарства. На мікрорівні – рівні ОСББ, ЖЕКів та керуючих компаній – це стосується необхідності вибору форми управління та утримання житла. Питання управління багатоквартирним будинком не є локальною проблемою мешканців конкретного будинку, оскільки такий будинок слід розглядати не просто як соціальний осередок суспільства та вартісне майно, а й як самостійну юридичну особу та елемент технологічної інфраструктури міста. Багатоквартирний будинок – це складний механізм, функціонування якого (постачання електроенергією, водою, теплом, необхідними санітарно-технічними послугами) забезпечує система складних інженерних комунікацій і спеціалізованих організацій сфери житлово-комунального господарства. Проте ця система часто дає збій, що спричиняє виникнення проблем із комфортним користуванням житлом, які призводять до стану напруженості, що загрожує конфліктами для міського уряду і органів правопорядку. А тому це ще раз вказує на необхідність грамотного управління житлом як ОСББ, керуючою компанією чи ЖЕКом, виходячи з принципу економічної доцільності – ефективності.

Поняття «ефективність» для соціально-економічної системи з одного боку включає поняття економічної (фінансової) ефективності, а з іншого — ефект, отриманий суб'єктом, зазвичай, відноситься не до одного періоду, а розподіляється в часі (так званий відкладений ефект), тобто відображає

пролонговану в часі ефективність. Вважаємо, що при оцінці ефективності управління будинком економічна складова (перевищенням доходів над витратами) взагалі не має місця (якщо говорити про ОСББ), або повинна відходить на другий план (для ЖЕКів чи керуючої компанії), при цьому на перше місце має виноситися соціальна та екологічна ефективності.

Одним із шляхів розв'язання проблем інформаційного забезпечення є активне впровадження систем управління будівлями на рівні ЖЕКів, ОСББ, інших структур, які здійснюють управління житлом. Проте, зважаючи на високу вартість, частка повноцінних систем управління поки незначна, хоча елементи цих систем, такі як, система відеоспостереження, охоронної сигналізації, контролю за витратами енергоресурсів, масово впроваджуються у великих містах.

Наповненість таких систем залежить від багатьох чинників:

– рівня добробуту населення, що визначає його розшарування за обсягом доходів та структурою споживання (зростання потреби в елітному житлі, якому необхідно забезпечити високоякісний рівень експлуатації, комфортність проживання та безпеки);

– рівня криміногенності (забезпечення захисту та охорони житла);

– вимог до забезпечення спокою і умов для відпочинку та проведення вільного часу;

– ціни на землю, яка зростає особливо у великих розмірах;

– рівня ізольованості населення (в умовах інформаційної ери багато людей прагнуть сховатися в середовищі інтернету та соціальних мереж).

На сьогодні однією із важливих проблем інформаційного забезпечення організації діяльності ОСББ чи керуючої компанії є проблема участі власників житла в процесі обслуговування та облаштування їхнього будинку. Дана проблема обумовлена тим, що всі рішення, пов'язані із управлінням будинком, приймають в основному керівництво ОСББ чи керуючої компанії. Така однобічність не завжди повно відображає бажання мешканців того чи іншого будинку. А тому дуже складно виокремити найбільш критичні проблеми, які

існують у власників житла. Складність полягає і у відсутності прийнятних критеріїв прийняття оперативних рішень. Окремою проблемою є вибір ОСББ чи керуючою компанією виконавця послуг (найкращого підрядника з оптимальним співвідношенням ціна-якість). У таких умовах складно організувати ефективну роботу, спрямовану на якість послуг, які отримують власники житла.

Одним із варіантів вирішення даної проблеми є впровадження системи управлінням будинком за допомогою засобів мережі Інтернет, яка повинна дати можливість мешканцям впливати на систему прийняття рішень, надати їм індивідуальне обслуговування, зробити їх думку критерієм для системи. Мета цього – наведення порядку всередині ОСББ у бік обслуговування клієнтів (власників житла) у всіх організаційних аспектах. Це стратегія, яка заснована на наявності єдиного сховища інформації, і систем, в яких поміщаються і з яких доступні всі відомості про випадки взаємодії. Оскільки ОСББ щодня взаємодіє з великою кількістю власників житла, йому потрібна повна і своєчасна інформація щодо кожного власника, щоб повною мірою об'єктивно діяти. Система управління взаєминами з власниками житла зобов'язана зберігати в собі всі побажання власників. Щоб скоротити час на збір та обробку інформації, запобігти можливості її втрати, забезпечити своєчасність отримання і збільшити частку власників, які впливають на процес вибору найкращого напрямку діяльності, пропонується впровадити можливість віддаленого доступу власників до системи. Впровадження такої системи дозволяє вирішити проблему суб'єктивності вибору напрямку діяльності ОСББ. Оскільки на систему впливає більше число зацікавлених сторін, на виході буде отримана більш об'єктивна інформація. Виходячи з критеріїв, зібраних за допомогою інформації, отриманої від власників житла, можна провести якісний аналіз діяльності підрядника, з яким працює конкретне ОСББ, проаналізувати рівень якості його робіт. А провівши порівняльний аналіз по всіх підрядниках, виявити оптимального для даного ОСББ.

Така система повинна здійснювати збір інформації, надання доступу до неї у будь-якому місці, обробку інформації, її аналіз та надання найбільш критичних напрямків для вирішення в рекомендаційній формі.

Впровадження системи управлінням будинком у діяльність ОСББ чи керуючої компанії дасть змогу оптимізувати їх основні елементи та забезпечити формування «розумних будинків». Крім того, така система дасть змогу економити, контролювати, планувати та розподіляти витрати мешканців на утримання свого житла.

Виходячи з цього, будівлю, територію, на якій вона знаходиться, мешканців та структури, що їх обслуговують, доцільно розглядати як інформаційну соціотехнічну систему (сукупність технічних, програмно-апаратних засобів, та фізичних осіб, в якій кожен із зазначених компонентів має певні функції та обмеження своєї діяльності).

Наведемо основні особливості такої інформаційної соціотехнічної системи:

- технічні засоби не повинні створювати незручності для проживання, пересування або знаходження в зоні контролю, порушувати права на особисте життя та особисту таємницю. Тут слід особливо виділити систему відеоспостереження, яка є джерелом збору різноманітної інформації конфіденційного характеру про всіх мешканців;
- інформація, яка стосується приватного життя мешканців та інших фізичних та юридичних осіб, повинна оброблятися системою у відповідності до чинного законодавства;
- при виникненні конфліктних ситуацій у зоні контролю системи всі дані, що стосуються цих конфліктних ситуацій, а також мешканців, які, брали участь у конфлікті, повинні оброблятися із забезпеченням інтересів мешканців, але без порушення законодавства.

В ідеалі інформаційна соціотехнічна система, яку може використовувати ОСББ або керуюча компанія, може складатися з таких блоків (рис. 3.4):

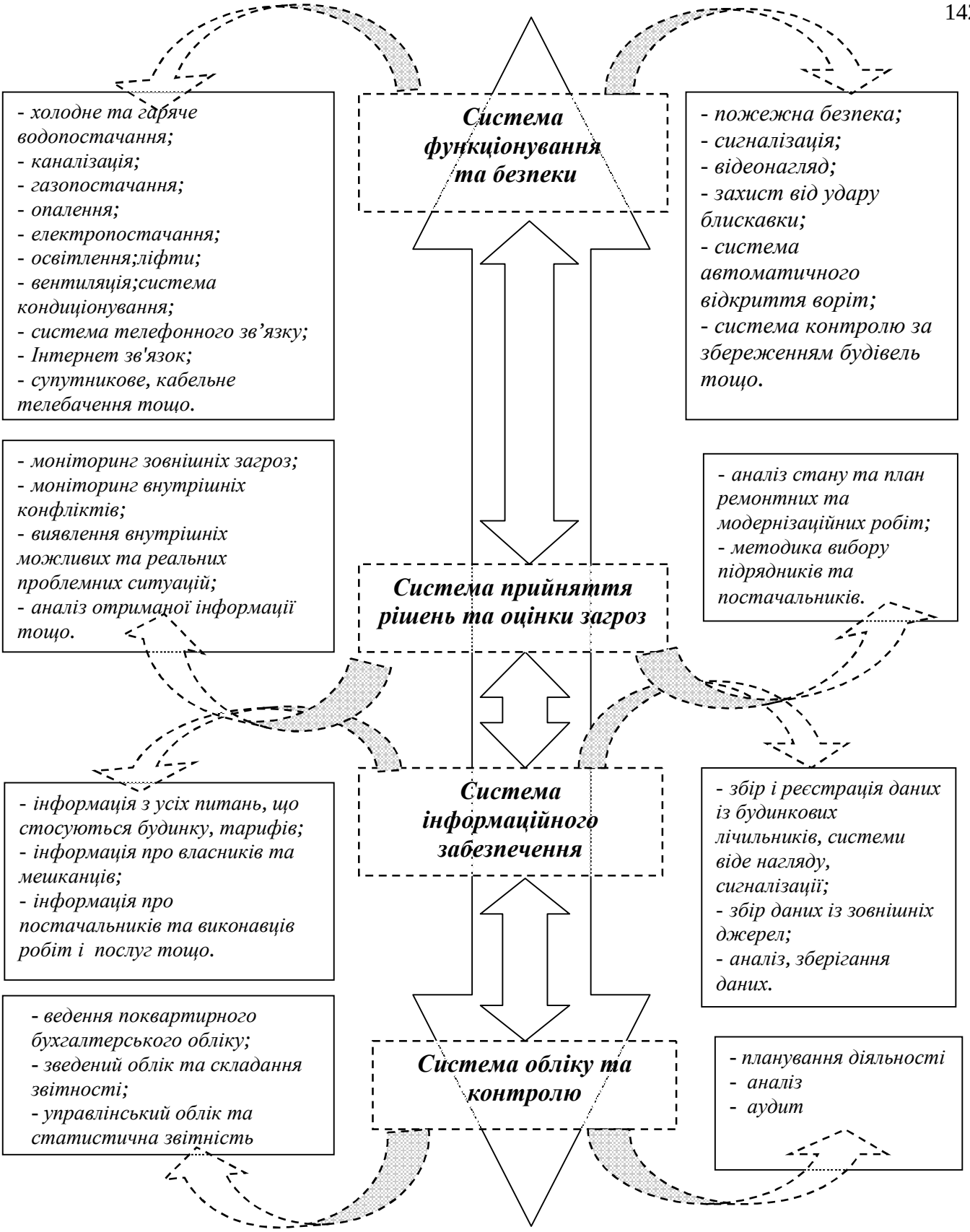


Рис. 3.4. Модель соціотехнічної системи обліково-інформаційного забезпечення в ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

1. Система функціонування та безпеки відповідає за безперебійне та ефективне існування всіх основних функціональних інфраструктур необхідних для нормальної життєдіяльності будинку (холодне і гаряче водопостачання; каналізація; електро- та газопостачання; опалення; вентиляція та кондиціювання; телефонна мережа; управління мікрокліматом; освітлення; управління ліфтами і ескалаторами; мультимедіа, що включає Інтернет, супутникове, ефірне і кабельне телебачення), за збереження майна в зоні контролю і забезпечення безпеки майна ОСББ (пожежна безпека, пожежогасіння,охоронна сигналізація, відеоспостереження тощо).

2. Система прийняття рішень (призначена для вдосконалення стану всіх споруд в ОСББ; може включати диспетчерський пункт – у разі здійснення управління керуючою компанією; відділ аналізу стану споруд, наявних та можливих проблем; відділ управління персоналом; відділ з надзвичайних ситуацій та стратегічного планування) та оцінки загроз (призначена для забезпечення максимальної комфортності знаходження всіх мешканців (моніторинг зовнішніх загроз, внутрішніх конфліктів і проблем, проведення поточного та капітального ремонтів).

3. Система інформаційного забезпечення (призначена для збору інформації (дані датчикових пристроїв, систем охоронної сигналізації, відео спостереження, із зовнішніх джерел; мешканців тощо) та надання її конкретним суб’єктам в залежності від їх повноважень).

4. Система обліку та контролю включає в себе ведення поквартирного бухгалтерського обліку; зведений облік та складання звітності; управлінський облік та статистична звітність; планування діяльності; аналіз та аудит.

Таким чином, інформаційна соціотехнічна система, яку може використовувати ОСББ або керуюча компанія, є досить складним утворенням, що вимагає врахування великої кількості факторів різноманітної природи, яка повинна функціонувати безперервно і безперебійно.

Способом вирішення проблем інформаційного забезпечення є програма обліку та обслуговування ОСББ, яка даватиме можливість:

- бухгалтерові – вести поквартирний облік, зведений облік та складати звітність;
- керівництву – мати змогу оперативно отримувати інформацію про суму надходжень, витрачань, боржників тощо;
- мешканцям – доступу до реальної обліково-аналітичної ситуації з ОСББ на конкретну дату.

Така програма даватиме доступ вищепереліченим користувачам до таких відомостей:

- річна бухгалтерська звітність об’єднання, включаючи бухгалтерський баланс та додатки до нього;
- кошторис доходів і витрат об’єднання на поточний та попередній роки;
- звіт про виконання кошторису доходів і витрат об’єднання за попередній рік та поточний рік (поквартально);
- протоколи загальних зборів співвласників об’єднання, засідань правління та ревізійної комісії, на яких розглядалися питання, пов'язані з утриманням і ремонтом загального майна багатоквартирного будинку або організацією надання комунальних послуг (за поточний та попередній роки);
- висновки ревізійної комісії об’єднання за результатами перевірки річної бухгалтерської, фінансової звітності за поточний рік;
- аудиторські висновки (у разі проведення аудиторських перевірок річної бухгалтерської звітності).

Вважаємо, що в рамках інформації про порядок і умови надання послуг з утримання та ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку об’єднання має розкривати такі відомості:

- річний план заходів з утримання та ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку і надання комунальних послуг, а також опис змісту кожної роботи, послуги;

– звіт про виконання річного плану заходів з утримання та ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку і надання комунальних послуг;

– відомості про укладення об’єднанням договорів про надання послуг з утримання або виконання робіт з ремонту загального майна в багатоквартирному будинку, а також інших договорів, що забезпечують утримання і ремонт спільного майна в багатоквартирному будинку та надання комунальних послуг, із зазначенням кількості укладених договорів, сторін цих договорів, термінів і вартості за кожним договором окремо;

– відомості про кількість випадків зменшення оплати у зв’язку із зниженням якості отриманих комунальних послуг або перевищення встановленої тривалості перерв у їх наданні за останній календарний рік;

– відомості про факти виявлення неналежної якості робіт і послуг або перевищення встановленої тривалості перерв в наданні послуг або виконанні робіт невідповідно до встановлених правил утримання спільного майна в багатоквартирному будинку та правил надання комунальних послуг.

У разі залучення ОСББ чи керуючої компанії в попередньому календарному році до адміністративної відповідальності за порушення у сфері управління багатоквартирним будинком розкриттю підлягають кількість таких випадків, копії документів про застосування заходів адміністративного впливу, а також заходи, прийняті для усунення порушень, які спричинили застосування адміністративних санкцій.

Інформація про засоби об’єднання повинна містити: розмір обов'язкових платежів і внесків, встановлений загальними зборами співвласників об’єднання, для співвласників об’єднання; відомості про створення резервного та інших спеціальних фондів, в тому числі фондів на проведення поточного та капітального ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку, із зазначенням розміру таких фондів. В рамках інформації про тарифи на комунальні послуги доступними повинні бути такі відомості: перелік комунальних послуг, які ОСББ придбаває із зазначенням конкретних

постачальників, а також їх обсяг; тарифи для споживачів (станом на день розкриття інформації з постійним оновленням).

Користувачі зможуть отримувати інформацію як на підставі письмового запиту, так і запиту в електронному вигляді. Останній буде доступний користувачам у разі їх обов'язкової реєстрації на конкретному сайті, до якого буде прив'язана програма ведення обліку та управління конкретним ОСББ.

Таку програму інтернет-доступу слід буде розробити як для керуючих компаній, так і для ЖЕКів, оскільки це зробить їх роботу прозорішою, покаже реальний стан справ із сплатою платежів, із планування та витрачанням коштів на обслуговування будинку, на заробітну плату, на матеріали тощо.

Систематизації та впорядкуванню системи обліку діяльності ОСББ сприятиме формування бази даних «Будинок», що міститиме наступну інформацію: характеристика будинку (кількість квартир, площа, стан інженерного обладнання, зношеність будинку, архів записів з камер спостереження за окремими об'єктами будинку), мешканці (прізвище, ім'я, по-батькові, дата народження, місце роботи, зареєстровані, фактично проживаючі, соціальний статус, наявність пільг), фінансові показники (рівень платежів в розрізі квартир, послуг, наявність заборгованостей, розрахунки з постачальниками послуг), постачальники послуг (найменування, юридична адреса, стан договірної бази), організаційно-правова база (склад правління ОСББ, статут, розпорядчі документи, наймані працівники).

Використання запропонованої бази даних дозволить здійснювати моніторинг поточного стану будинку та прибудинкової території в розрізі фактологічної, фінансової та технічної інформації, прогнозування витрат майбутніх періодів, надходження платежів та погашення боргів. База даних «Будинок» може стати дієвим інструментом антикризового управління, дозволяючи своєчасно виявляти індикатор критичної ситуації та запобігати виникненню кризових ситуацій. Так, управителю (голові ОСББ) буде дуже легко виявити ті квартири, які своєчасно не сплачують за надані послуги, стежити за станом інженерного обладнання, визначати дату поточного та

капітального ремонтів. До окремих розділів бази даних можуть мати доступ всі мешканці будинку для одержання загальної адекватної інформації про стан сфери управління будинком та прибудинкової території.

Доцільним є формування певної шаблонної бази даних на рівні асоціацій ОСББ, що дозволить зекономити на витратах пов'язаних з адмініструванням. Дане питання буде детально подане в останньому питанні даного розділу.

3.2. Організація контролю у підприємствах з обслуговування житлового фонду

Ефективне функціонування організацій, що обслуговують житловий фонд, великою мірою залежить від рівня зовнішнього та внутрішньоорганізаційного управління ними. Однією із функцій управління, яка направлена на виявлення резервів та покликана сприяти розвитку організації є – контроль. Він виконує низку завдань (рис. 3.5).

Рис. 3.5. Функції контролю в організаціях, що обслуговують житловий фонд*

*Примітка. Складено автором самостійно.

ОСББ, ЖЕКи, керуючі компанії – організації, які використовуючи грошові кошти мешканців будинків, надають їм послуги щодо обслуговування житла належної якості та у визначений строк.

Оскільки такі організації мають різне підпорядкування, мету створення та принцип функціонування, то і види контролю в них можуть бути різні (рис. 3.6).

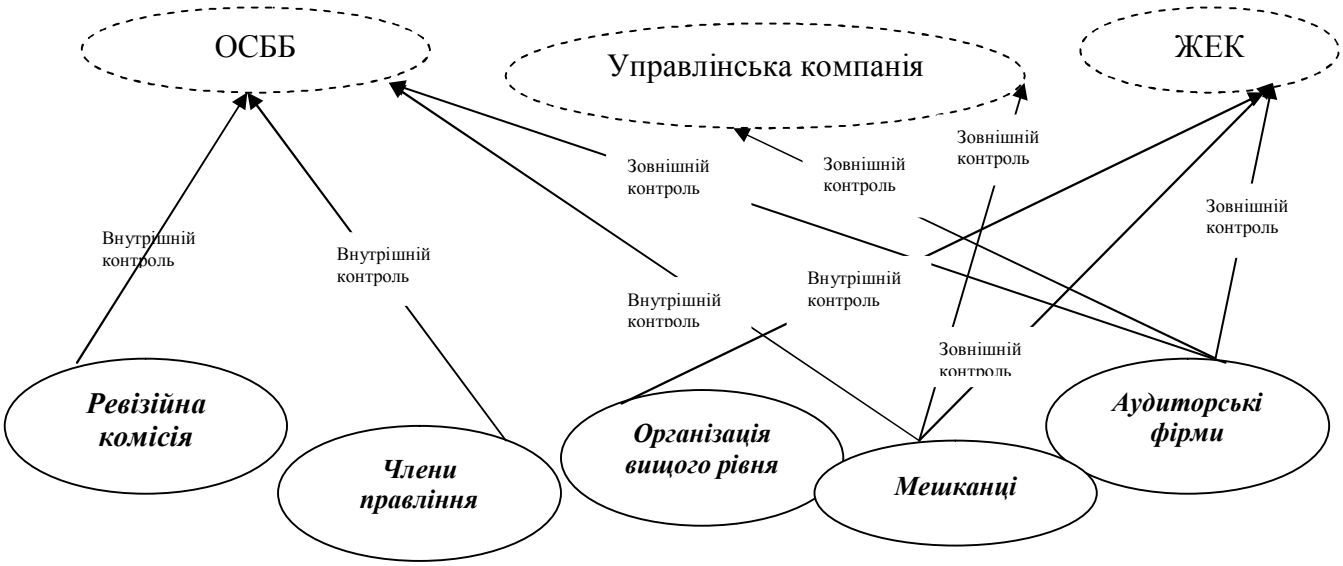


Рис. 3.6. Види можливого контролю при різних формах обслуговування житла*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Дієвим органом здійснення контролю за діяльністю ОСББ є ревізійна комісія (рис. 3.7), яка повинна контролювати діяльність членів правління, бухгалтера, найманих працівників шляхом проведення планових та позапланових перевірок документації ОСББ, а також службових розслідувань за фактами виявлених порушень. Вона підзвітна і відповідальна перед загальними зборами співвласників ОСББ. Ревізійна комісія повинна складатися не менше як з 3 осіб, які працюють на громадських засадах, на термін 1 рік з числа співвласників ОСББ, що не є членами правління і не посідають інших керівних посад в ОСББ. Всі обов'язки та повноваження ревізійної комісії слід прописати у відповідному положенні. Ревізійна комісія повинна перевіряти дотримання кошторису, касової дисципліни та доцільність витрачання коштів, правильність розрахунку внесків. Результати здійснення контролю слід задокументовувати та ознайомлювати з ними співвласників ОСББ на загальних зборах. Вважаємо за доцільне додати до функціональних обов'язків ревізійної комісії визначення якості здійснення своїх функцій членами правління. Про рівень їх професійної придатності може свідчити не лише дотримання норм бухгалтерського обліку при відображенні щоденних операцій в обліку та

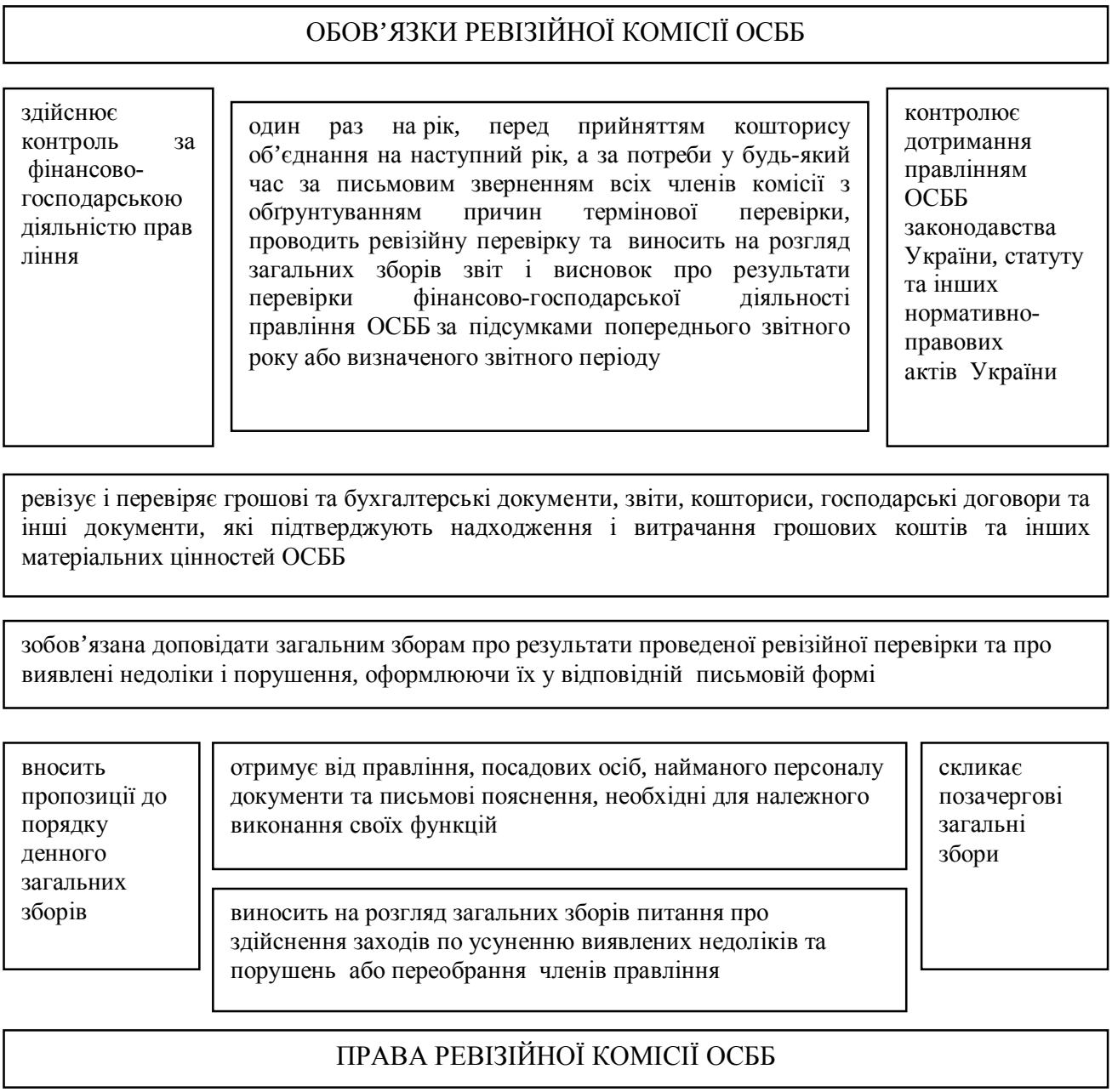


Рис. 3.7. Контрольні функції ревізійної комісії*

*Примітка. Складено автором на основі [190].

звітності, а й якість послуг та робіт з утримання будинку та прибудинкової території, які отримують власники житлових та нежитлових приміщень.

Для цього можна використати наступні формули:

$$К_я = Я_{бо} + Я_п \qquad (3.1)$$

$$Я_п = Я_{утр} + Я_{упр} + Я_р \qquad (3.2),$$

де $К_я$ – показник якості загальний, $Я_{бо}$ – якість виконання робіт із ведення бухгалтерського обліку (про високий рівень свідчить відсутність порушення

норм законодавства, крадіжок та штрафних санкцій), $Я_{п}$ - якість послуг, яка є сумою показників: $Я_{утр}$ – якості наданих послуг з утримання споруд та прибудинкової території (полягає у оцінці робіт з санітарного утримання прибудинкової території та місць спільного користування, обслуговування інженерного обладнання, конструктивних елементів житлових будинків, дворових сантехустанов, прибудинкової території), $Я_{упр}$ - якості послуг з управління (визначається рівнем економії витрат від здійснення енергоефективних заходів, від суми економії коштів в результаті вибору оптимального постачальника чи виконавця певних робіт чи послуг, рівнем реагування та терміном виконання заяв та звернень від власників житлових та нежитлових приміщень тощо) і $Я_{р}$ - якість виконання робіт з поточного та капітального ремонту та підготовки до сезону всіх конструктивних елементів та інженерного обладнання будівель. Для визначення даного коефіцієнта якості слід провести опитування мешканців або на загальних зборах або протягом року шляхом надсилання анкет на електронну адресу. При цьому кожен із наведених показників можна оцінювати за бальною системою. Зокрема, від 8 до 10 балів – належний рівень виконання обов’язків, 4-6 – допустимий рівень (можна дати попередження членам правління або частково їх змінити), 0-4 – незадовільний (слід приймати рішення про зміну органів правління). Тобто максимальне значення показника якості – 40 балів є підтвердженням професіоналізму ревізійної комісії.

Важливим органом контролю за діяльністю ОСББ є загальні збори та члени правління. Як видно з рис. 3.8, загальні збори виконують контрольну функцію по відношенню до членів правління, а члени правління контролюють роботу організацій та працівників, які надають послуги ОСББ, та відповідають за збереження майна і коштів. Проте на практиці дуже часто члени правління, ревізійної комісії не можуть в повній мірі проконтролювати роботу (ефективність прийняття тих чи інших рішень) правління, бухгалтерії, оскільки не володіють достатніми для цього знаннями, а тому змушені користуватися послугами – аудиторів (зовнішній контроль). Послугами аудиторів періодично

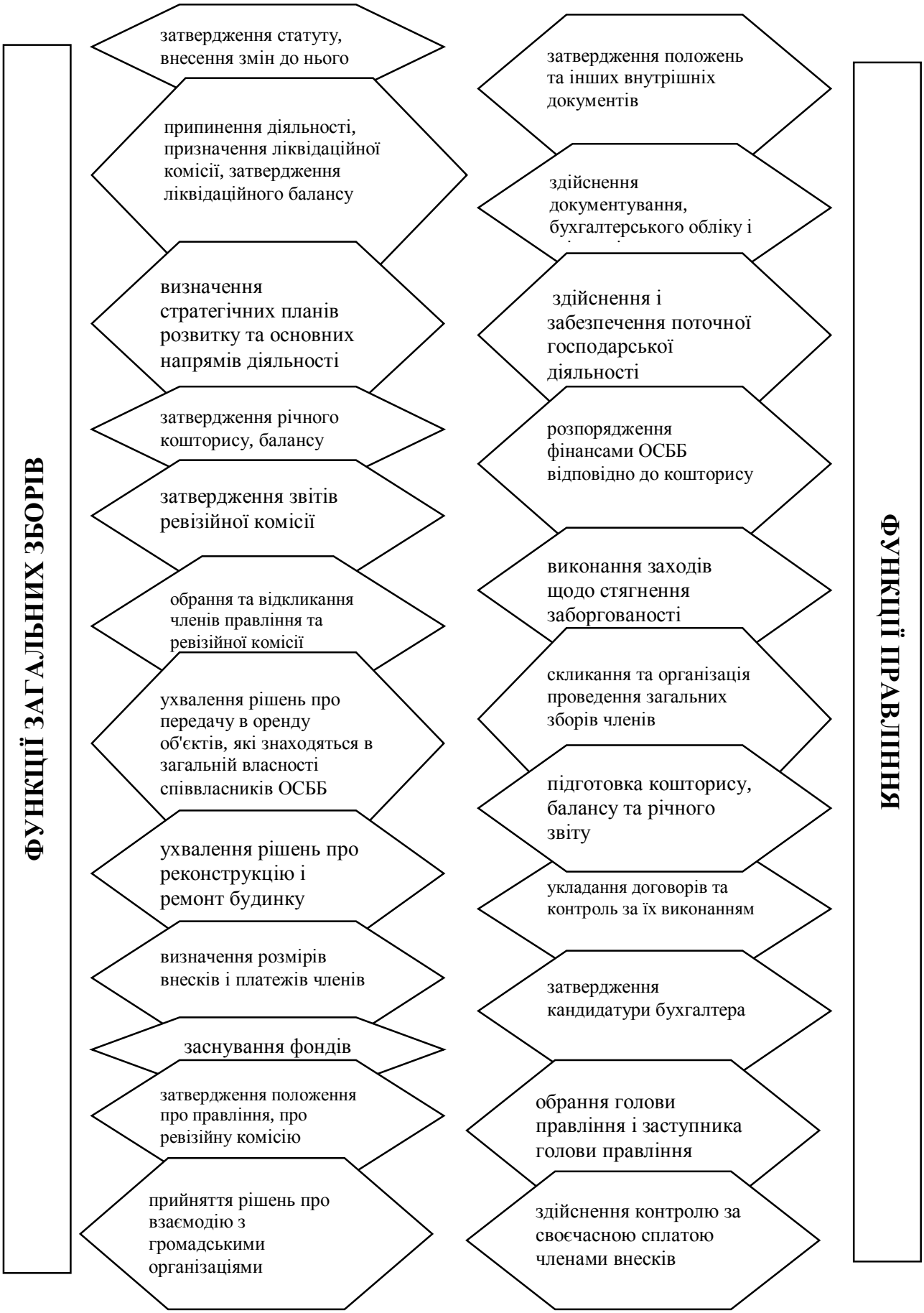


Рис. 3.8. Контрольні, розпорядчі та організаційні функції загальних зборів та правління ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

користуються ЖЕКи і керуючі компанії, аудит в яких аналогічний із аудитом звичайних комерційних організацій, а аудит ОСББ, як некомерційної організації, має багато особливостей, тому проаналізуємо їх детальніше.На сьогодні законодавством України не передбачено проведення обов'язкового аудиту ОСББ чи керуючих компаній (за винятком, якщо вони є акціонерними товариствами), а тому в даному випадку може бути здійснений лише ініціативний аудит (аудит законності формування та використання внесків, аудит ефективності діяльності), який може бути проведений аудиторами на запрошення голови ОСББ за рішенням загальних зборів. Пропонується алгоритм проведення аудиту в ОСББ (рис. 3.9), що передбачає три етапи.

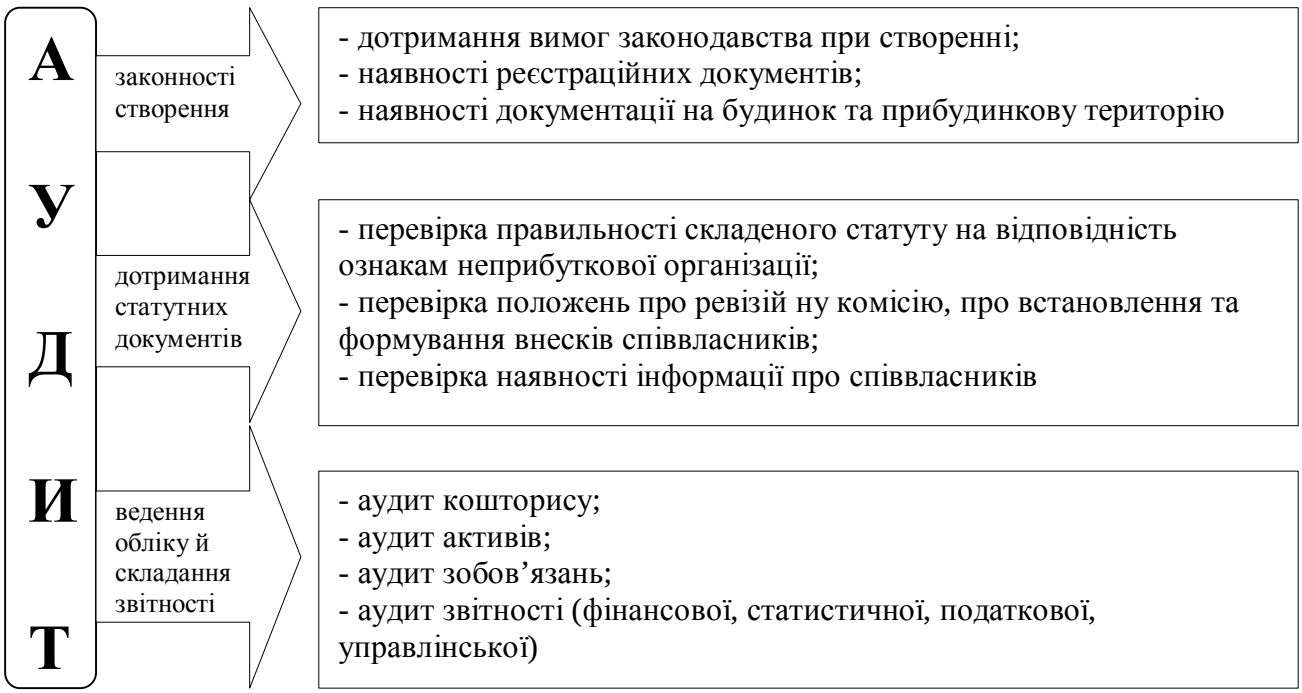


Рис. 3.9. Алгоритм аудиту в ОСББ*

*Примітка. Складено автором самостійно.

На першому етапі аудитор повинен перевірити правомірність та законність створення ОСББ та наявність і достовірність правовстановлюючих документів. На даному етапі слід вивчити:

- дотримання строків при створенні ОСББ, скликанні установчих зборів;
- дотримання процентного співвідношення учасників при голосуванні;

– чи надіслане повідомлення про проведення зборів в термін 2 тижнів до початку зборів;

– чи ознайомлені присутні з порядком денним зборів, чи є цьому документальне підтвердження тощо;

– реєстраційні документи.

Для діяльності ОСББ важливим є включення його до Реєстру неприбуткових установ та організацій, оскільки в такому випадку, доходи, отримані ним відповідно до розділу III Податкового кодексу України звільняються від сплати податку на прибуток. При включенні ОСББ до бази Реєстру їй за кодом з ЄДРПОУ присвоюється ознака неприбутковості установи чи організації – 0015. Оскільки податкові пільги, пов'язані із статусом «неприбутковості», виникають із внесенням до Реєстру, то й припиняються вони у разі виключення неприбуткової організації з цього Реєстру.

Наступним кроком має бути аудит документації на будинок. Якщо ОСББ створюється в будинку, який колись обслуговував ЖЕК або керуюча компанія, то всю документацію на будинок попередній балансоутримувач має передати новоствореному ОСББ. Якщо ж ОСББ створюється у новобудові – документи слід виробляти самостійно. Кількість документів залежить від того, яке рішення прийняли співвласники:

– прийняти житловий комплекс на обслуговування ОСББ;

– залишити житловий комплекс на обслуговуванні в попереднього балансоутримувача (за умови укладення з ним відповідного договору);

– передати житловий комплекс на утримання іншій юридичній особі, статут якої передбачає можливість провадження такої діяльності, та укладення з цією юридичною особою відповідного договору.

Аудитор перевіряє чи є в наявності: план земельної ділянки, технічний паспорт будинку, відповідна технічна документація (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж тощо).

Важливим для вивчення аудитором є питанням наявності документів на відведення ОСББ прибудинкової території (територія навколо

багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку). Відповідно до статті 42 Земельного кодексу України прибудинкова територія може бути, за відповідним рішенням органу місцевого самоврядування, передана у власність або надана в користування власникам приміщень у багатоквартирному житловому будинку у разі створення ними ОСББ. Прибудинкова територія включає: територію під житловим будинком або житловими будинками (включаючи площу вимощення); проїзди та тротуари; озеленені території; ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку; майданчики для відпочинку дорослого населення; майданчики для занять фізкультурою; майданчики для господарських цілей; майданчики для стоянок автомашин. Якщо документи на право власності (користування) на земельну ділянку багатоквартирного будинку не оформлені, аудитору слід рекомендувати провести відповідні процедури щодо отримання пакету документів. Для відведення прибудинкової території ОСББ повинне: на загальних зборах прийняти рішення про отримання прибудинкової території у власність; звернутися до Головного управління земельних ресурсів (ГУЗР) для ознайомлення з даними Державного земельного кадастру щодо власника та користувача земельної ділянки; подати до міської ради клопотання про передачу у власність земельної ділянки; у разі задоволення міськрадою клопотання про надання прибудинкової території у власність подати необхідні документи до ГУЗР; замовити розробку технічної документації у землевпорядній організації; подати її до ГУЗР для проведення державної експертизи: потім подати проект рішення міській раді про відведення земельної ділянки та виготовити державний акт на ділянку.

Другий етап варто розпочати із аудиту дотримання статутних документів (табл. 3.1). Діяльність організації повинна відповідати її статутним документам, а результати комерційної діяльності мають обліковуватися окремо, крім того, кошти, отримані від комерційної діяльності, повинні бути використані у відповідності до вимог статутних документів. У разі виявлення невідповідності

діяльності статутним документам, всі отримані кошти підлягають оподаткуванню. Це призведе до сплати податків та штрафних санкцій аж до необхідності повернення коштів, що негативно може відобразитися на платоспроможності ОСББ, його здатності продовжувати свою діяльність у майбутньому.

Таблиця 3.1

Аудит дотримання статутних та інших документів ОСББ*

Інформація та документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
- статут; - рішення про внесення до реєстру неприбуткових організацій; виписка з ЄДРПОУ; довідка статистики; довідка ДФСУ про взяття на облік; - положення про діяльність ОСББ, облікову політику, ревізійну комісію, створення фондів, формування тарифів; - протоколи, накази, розпорядження; - штатний розпис тощо	- вивчення та перевірка статутних документів; - визначення видів діяльності, які здійснювало ОСББ; - зміни та доповнення до статуту; - вивчення протоколів зборів, правління, контрольно-ревізійної комісії, наказів - вивчення відомостей про співвласників	- відповідність статуту Закону та типовому статуту; - відповідність видів діяльності, визначених у статуті видам діяльності, які затверджені законодавством; - наявність протоколу загальних зборів з призначенням особи з правом першого підпису та відомостей про співвласників; - рівень виконання функцій, описаних у статуті загальними зборами, правлінням, ревізійною комісією; - наявність актів перевірки ревізійної комісії, наказу про облікову політику, штатного розпису тощо

*Примітка. Складено автором самостійно.

Отже, під час аудиту слід співставити діяльність ОСББ, в результаті здійснення якої отримано дохід, із діяльністю, яка зазначена у статуті. У разі їх неспівпадіння, аудитор може стверджувати про порушення критерію відповідності доходів, отриманих ОСББ від її основної діяльності, що ймовірно буде підставою для втрати об’єднанням статусу неприбуткової організації. Основними порушеннями на даному етапі є використання звільнених від оподаткування коштів на цілі, не передбачені статутом; перевищення

керівними органами повноважень, зазначених у статуті; відсутність ревізійної комісії або положення про її створення і функціонування.

Третій етап. Наступним кроком є аудит активів, який передбачає обов'язкову перевірку їх отримання та використання (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Аудит грошових коштів ОСББ*

Інформація для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
- облік грошових коштів в касі, на поточному та валютному рахунках в банках	- перевірка наявності договору про матеріальну відповідальність з касиром; - вивчення порядку оприбуткування в касу готівки, перевірка повноти оприбуткування; - перевірка наявності договору з банком і встановленого ліміту каси та правильності заповнення касової книги, прибуткових та видаткових касових ордерів; - вивчення банківських виписок та документів до них, правильності відображення в обліку доходів і витрат від реалізації іноземної валюти та курсових різниць на дату операції і на кінець звітного періоду; - регістри бухгалтерського обліку за рахунками 30, 31, 33, 35.	- чи дотримується порядок прийому внесків до каси і на розрахункові рахунки; - чи є касир та чи укладений з ним договір про матеріальну відповідальність; - чи є звіти про перевірку залишків готівки в касі; - чи здійснюється продаж валюти; - порядок відображення курсової різниці на рахунках обліку та у звітності

*Примітка. Складено автором самостійно.

Аудитор має знайти підтвердження того, що кошти надійшли в рамках статутної діяльності і використані на її здійснення. Підтверджуючими документами при цьому є: договори, платіжні доручення, касові ордери тощо. Можливими джерелами надходження коштів в ОСББ є: внески співвласників, інших юридичних і фізичних осіб, благодійна допомога, гранти, цільові надходження та фінансування, надходження від ведення підприємницької діяльності. Аудитор перевіряє ведення аналітичного обліку за призначенням коштів в розрізі джерел надходжень.

Наступним етапом аудиту (табл. 3.3) є перевірка операцій з обліку матеріальних цінностей, які відносяться до операцій з підвищеним рівнем ризику, оскільки потребують великої кількості первинних облікових документів (при прийнятті, розподілі, списанні), відсутність або неправильне чи неповне оформлення яких може стати причиною несанкціонованого списання запасів, їх крадіжок тощо.

Таблиця 3.3

Аудит матеріальних цінностей ОСББ*

Інформація та документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
- документи, що підтверджують наявність і списання матеріальних цінностей	- рахунки, накладні, акти, договори; - аналітичний і синтетичний облік матеріальних цінностей; - регістри бухгалтерського обліку за рахунками 20,22,28	- якими документами оформляється придбання ТМЦ; - документальне оформлення та відображення на рахунках обліку та у звітності безоплатно отриманих матеріалів; - якими документами підтверджено списання матеріальних цінностей

*Примітка. Складено автором самостійно.

Що стосується аудиту основних засобів, нематеріальних активів, інших необоротних активів, основні питання, на які повинен звернути увагу аудитор, подані у табл. 3.4.

Таблиця 3.4

Аудит необоротних активів ОСББ*

Документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
- документи, що підтверджують наявність основних засобів, інших необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів; - документи, що підтверджують нарахування зносу, списання; - облік капітальних інвестицій; - ремонт; здача в оренду активів	- перевірка заповнення та наявності накладних, інвентарних карток, актів введення в експлуатацію, актів списання, договорів; актів; - регістри бухгалтерського обліку за рахунками 10,11,12,13,15; - укладені договори про матеріальну відповідальність; довіреності	- відображення в обліковій політиці питань, що стосуються даних активів; - правильність ведення аналітичного обліку, нарахування зносу,списання активів; - договори та операції здачі чи отримання в оренду або тимчасове користування; договори на придбання нематеріальних активів; - чи закріплені конкретні об’єкти основних засобів, нематеріальних активів за матеріально-відповідальними особами; чи були випадки крадіжки, знищення активів тощо

*Примітка. Складено автором самостійно.

ОСББ, як і інші суб'єкти господарювання, в процесі своєї діяльності взаємодіє із іншими суб'єктами економіки, має найманих працівників, а тому аудит розрахунків – важлива частина аудиторської перевірки, яка дає змогу висловити незалежну професійну думку щодо правильності ведення розрахунків з постачальниками, підрядниками, працівниками (табл. 3.5).

Таблиця 3.5

Аудит розрахунків ОСББ*

Інформація та документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
- розрахунки з співвласниками об'єднання; - розрахунки з постачальниками та підрядниками; - розрахунки з бюджетом; - розрахунки з підзвітними особами та найманими працівниками	- відображення в обліку розрахунків із співвласниками за внесками, формуванням фондів; - відображення на рахунках обліку дебіторської та кредиторської заборгованості та регістри обліку за рахунками 37, 63, 66, 68; - відображення в обліку, своєчасне нарахування і сплата до бюджету податків та зборів і регістри обліку за рахунками 64 та 65; - документи за розрахунками з підзвітними особами: та регістри бухгалтерського обліку за рахунком 372; - вивчення договорів (трудових та цивільно-правових), штатного розпису, наказів, розпоряджень; - відомості нарахування заробітної плати та сплати податків.	- чи є методика розрахунку внесків співвласників, чи своєчасно здійснюється їх нарахування та сплата; - чи своєчасно відображаються в обліку розрахунки з постачальниками; - які податки платить ОСББ, чи немає заборгованості; - чи зі всіма працівниками та організаціями, які надають послуги ОСББ або виконують для нього роботи, укладені договори; - якими документами оформлюються відрядження працівників ОСББ та співвласників ОСББ; - чи правильно оформлені договори на оплату праці та своєчасно сплачуються податки

*Примітка. Складено автором самостійно.

Основними завданнями аудиту розрахунків є: перевірка наявності та правильності оформлення первинної документації; правильність отримання та оприбуткування внесків від співвласників ОСББ; законність виникнення і своєчасність погашення кредиторської заборгованості; правильність відображення в обліку зобов'язань; перевірка правильності відображення інформації у регістрах бухгалтерського обліку та фінансовій звітності.

Завершальним етапом аудиту є перевірка доходів та витрат об’єднання, а починається він із перевірки кошторису, який, маючи дохідну і витратну частини, містить джерела надходження коштів на здійснення статутної діяльності та напрямки їх використання.. Спеціального законодавства, яке б встановлювало порядок складання кошторису немає, тому він формується на розсуд керівництва та затверджується на загальних зборах. Перед складанням кошторису ОСББ має проводити аналіз надходжень передбачуваних доходів і попередніх витрат.

Для складання кошторису можна використовувати один із трьох методів:

– перший: визначається сума доходів, і вже за сумою доходів плануються видатки об’єднання; такий спосіб використовується найчастіше;

– другий: визначається сума фактичних витрат, які необхідно здійснити для виконання статутних функцій, потім плануються джерела, суми і терміни надходження коштів;

– третій: комбінований метод, при якому об’єднання планує витрати і доходи, при цьому до уваги береться той факт, що частина доходів і витрат є постійною. При цьому на практиці дуже часто здійснюється розбивка кошторису по місяцях (кварталах).

Особливістю аудиту доходів ОСББ (табл. 3.6) є те, що аудит можна розділити на аудит доходів від основної та неосновної діяльності. Дохід від основної діяльності - це кошти та майно, яке надходить для використання з конкретною метою, тобто для реалізації чітко визначених заходів і програм. Його формують обов’язкові щомісячні внески, субсидії, асигнування з бюджету та позабюджетних фондів, благодійні внески фізичних та юридичних осіб тощо. Аудит доходів від основної діяльності передбачає перевірку правильності розрахунку внесків співвласників на 1м^2, відомості нарахування платежів, вивчення напрямів використання отриманих коштів.

Аудитор повинен звертати особливу увагу на некомерційну господарську діяльність ОСББ, яка може мати додатковий характер до основної статутної

діяльності, та бути призначеною для формування матеріальної бази, створюючи умови для виконання статутних цілей.

Аудитор закінчує проведення перевірки здійсненням логічної, арифметичної, формальної перевірки звітності на відповідність тому, чи відповідають дані регістрів бухгалтерського обліку фінансовій звітності та Податковому звіту про використання коштів неприбуткових установ та організацій; чи відображені всі здійснені виплати у розрахунку 1ДФ, звітності у фонди соціального страхування; чи заповнені та здані всі звіти у статистичну службу.

Таблиця 3.6

Аудит доходів та витрат ОСББ*

Інформація та документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
- доходи та витрати від здійснення основної та неосновної діяльності; - пасивні доходи	- вивчення документів, що підтверджують надходження цільового фінансування та регістри бухгалтерського обліку за рахунком 43, 48; - вивчення регістрів бухгалтерського обліку за рахунками 94,92,96,71,73,74; - відображення в бухгалтерському обліку доходів від отримання допомоги та підтвердження її отримання; - відображення в обліку пасивних доходів (процентів, дивідендів, страхових виплат, роялті); - своєчасне відображення в обліку доходів та витрат від некомерційної господарської діяльності та правильне формування фінансового результату; - регістри бухгалтерського обліку за рахунком 791	- як здійснюється класифікація цільового фінансування; - наявність документів, що підтверджують отримання пасивних доходів (договорів з банком на обслуговування, депозитні рахунки, придбані акції, фінансові інвестиції, роялті); - яким чином надходили доходи від здійснення основної діяльності і як вони класифікуються, чи виникли зобов'язання зі сплати ПДВ; - чи організовано окремо облік від основної та неосновної діяльності та чи немає підстав для позбавлення статусу неприбуткової організації? - як оцінюються безоплатно отримані об'єкти основних засобів та послуги?

*Примітка. Складено автором самостійно.

Підсумовуючи, можемо узагальнити, що для проведення аудиту всі об’єкти можна поділити на 2 групи: основні та пов’язані з ними. До основних необхідно віднести відповідність інформаційної структури облікових та звітних даних об’єднання (кошторис). До пов’язаних об’єктів можна віднести організаційну структуру управління та підсистеми: ведення обліку необоротних активів, нарахування зносу, капітальні витрати на поліпшення житла, формування та відображення нарахувань власникам житлових та нежитлових приміщень плати за отримані послуги, цільове фінансування.

Аудит діяльності та звітності ОСББ, керуючої компанії або ЖЕКу відрізняються їх основною спрямованістю, а саме: аудит ОСББ направлений виявити резерви ОСББ, скоротити витрати на утримання адміністративного ресурсу та оптимізувати витрати для кращого виконання статутних функцій об’єднання; основною метою аудиту керуючої компанії чи ЖЕКу є – знайдення шляхів мінімізації витрат з метою отримання прибутку максимального розміру.

Оскільки процес аудиту достатньо трудомісткий та затратний і далеко не кожне ОСББ може собі дозволити використання послуг аудиторів, тому вважаємо за доцільне прописати у програмі обліку ОСББ розділ «Управлінський облік та аудит», який даватиме змогу здійснювати поточний контроль за діяльністю об’єднання.

3.3. Інформаційні технології в обліку і контролі діяльності ОСББ

Для оптимізації роботи бухгалтерської служби ОСББ, керуючої компанії і ЖЕКу слід використовувати автоматизовану програму ведення обліку, складання звітності та проведення контролю.

На практиці ОСББ найчастіше ведуть облік в програмі Excel або використовують програму «1С. Бухгалтерія». Дане програмне забезпечення не є досконалим, оскільки програма Excel не дозволяє забезпечити оперативність, здійснити деталізацію рахунків, зменшити ризик помилки з боку виконавця, а ліцензійне програмне забезпечення «1С. Бухгалтерія» має високу вартість, та не

дає можливості мешканцям вільного доступу до свого рахунку. Врахувавши зазначені проблеми, пропонується використання в роботі об'єднання співвласників удосконаленої автоматичної програми «Наше ОСББ», яка розроблена ПП «Укрспецінформ» на базі програми «1С. Бухгалтерія» за участю автора дисертаційного дослідження.

Основні функціональні можливості програми «Наше ОСББ» (рис. 3.10):

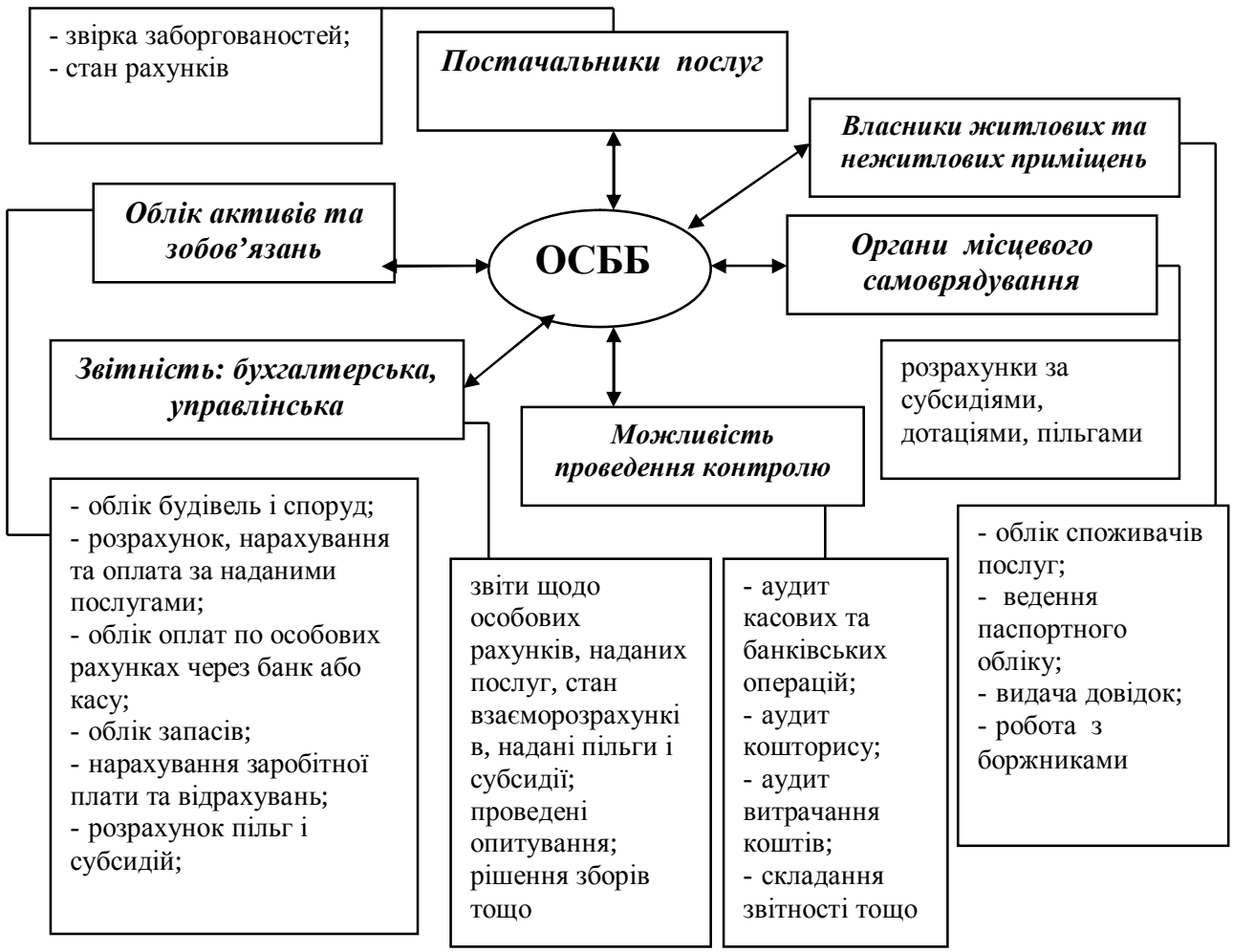


Рис. 3.10. Функціональні можливості програми «Наше ОСББ»*

*Примітка. Складено автором самостійно.

- облік будівель на позабалансовому обліку;
- облік співвласників;
- ведення паспортного обліку з видачею відповідних довідок;
- робота з інформацією по особових рахунках (рахунках співвласників);

– розрахунок, нарахування та оплата за отриманими житлово-комунальними послугами;

– розрахунок пільг і субсидій;

– облік оплат по особових рахунках через банк або касу;

– автоматизація роботи з боржниками (формування оголошень про погашення боргу, роздруківок, підготовка пакету документів для розстрочення боргу, звернення до суду);

– формування повного набору необхідних звітів: по особових рахунках співвласників, отриманих послугах, про стан заборгованостей, про отримані (надані) пільги і субсидії;

– автоматизація проведення голосувань співвласників за конкретними питаннями чи проблемами тощо.

Основною перевагою даної програми є інтернет-комунікації. Так, вона дає мешканцям можливість двостороннього діалогу з керівництвом (звернутися з проблемами, направити заявки на виконання робіт, скарги на неякісне надання житлово-комунальних послуг), у зручний для кожного час отримати інформацію про стан справ не лише із сплатою внесків, а й з плануванням витрачання отриманих коштів тощо. Використання такої програми декількома ОСББ дозволить створити єдиний інформаційний ресурс житлово-комунального господарства міста.

Обсяг інформації та функціональні можливості, які можна отримати в електронній формі включає в себе:

– інформацію про нарахування за надані комунальні послуги та послуги (роботи) з утримання спільного майна багатоквартирного будинку та капітального ремонту;

– відомості про укладені договори з надання комунальних послуг та послуг (робіт) з управління, утримання спільного майна багатоквартирного будинку та капітального ремонту;

- відомості про припинення, призупинення та (або) обмеження надання комунальних послуг та послуг (робіт) з управління, утримання спільного майна багатоквартирного будинку та капітального ремонту;
- розрахувати величину внесків співвласників;
- можливість направити заяви і скарги з питань надання комунальних послуг;
- отримати в електронній формі інформацію про житловий і нежитловий фонд, постачальників комунальних послуг, показники загально-будинкових приладів обліку;
- дізнатися нормативи надання комунальних послуг;
- здійснити автоматичний довідковий розрахунок: перерахунку вартості до оплати за спожиті послуги по введених критеріях недопостачання або неякісного постачання послуг, перерахунку вартості до оплати за спожиті послуги у зв'язку з тимчасовою відсутністю жильців за місцем реєстрації, визначення розміру наданих субсидій та пільг.
- Система має можливість реєстрації та формування первинних документів господарської діяльності ОСББ: фінансових, складських, управлінських. Електронні аналоги паперових документів дозволяють у зрозумілій формі реєструвати господарські операції в системі. Дана система побудована на роботі з особовим рахунком – особистим рахунком кожного співвласника – це об'єкт, що містить інформацію, необхідну для розрахунку вартості послуг житлово-комунального господарства. Кожен особовий рахунок має такі характеристики (рис. 3.11):
- об'єкт особового рахунку: квартира, кількість кімнат, площа та ін.;
- характеристики об'єкта особового рахунку: загальна, додаткова, житлова, опалювальна площа;
- відповідальний власник: особа, на яку оформлений особовий рахунок;
- кількість проживаючих та зареєстрованих осіб на території об'єкта особового рахунку;

– список послуг, якими користується власник особового рахунку (і члени його сім'ї);

– спосіб визначення обсягу споживання для кожної послуги: за нормами або за приладами обліку;

– прилади обліку, для визначення обсягів споживання послуг;

– уточнювальна інформація для визначення обсягів споживання послуг за нормами;

– тарифи на надані послуги;

– пільги, що надаються власнику особового рахунку і членам його сім'ї;

– субсидії, надані власнику особового рахунку і членам його сім'ї.

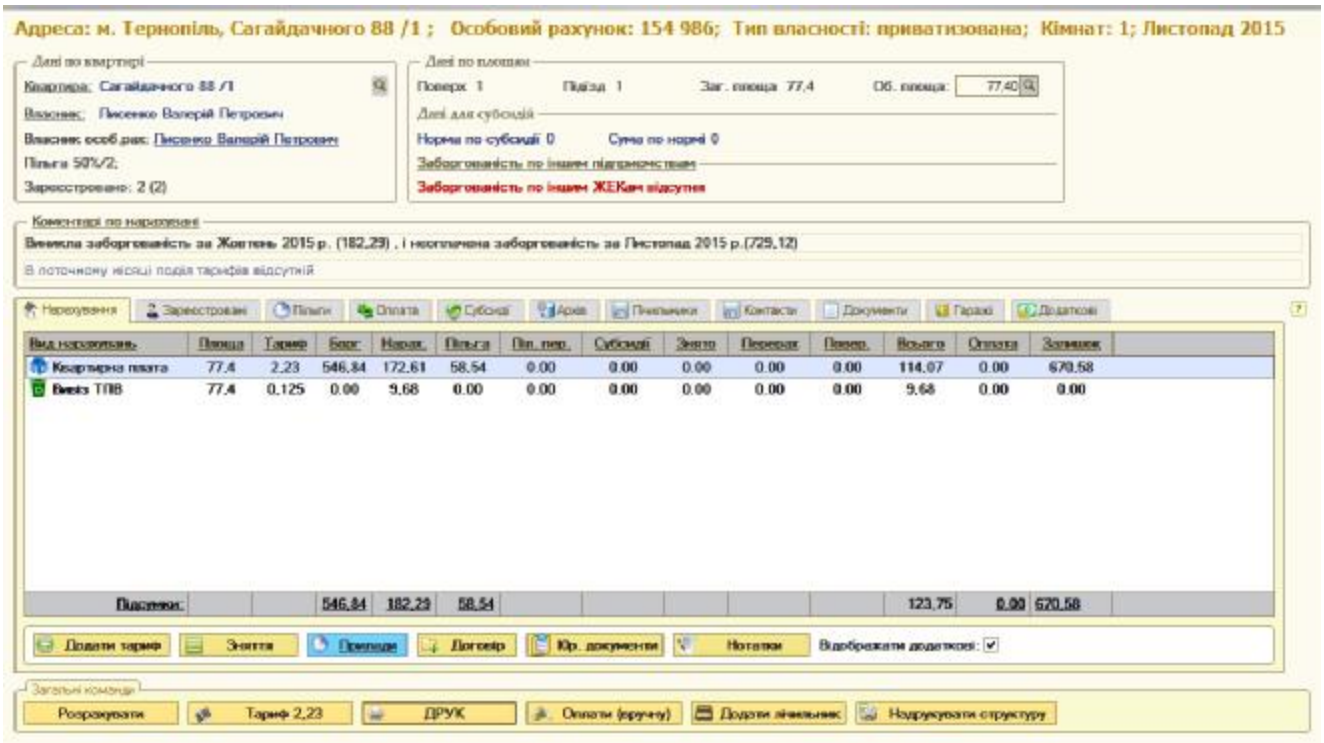


Рис. 3.11. Комп’ютерне зображення рахунка на оплату послуг в ОСББ*

*Примітка. Адаптовано автором на основі використання програмного забезпечення.

Графа «Додаткові відомості» в особовому рахунку (рис. 3.12) містить дані про всіх членів сім’ї, власника квартири (їх паспортні дані або дані свідоцтва про народження), відомості про місце роботи (необхідне для видачі довідок), наявність пільг, право на субсидії, дотації тощо.

Дана програма дає можливість при виписуванні рахунків на оплату послуг зазначити окремо для кожного власника житлових чи нежитлових приміщень особисте повідомлення, зокрема таким чином можна сповіщати про дату проведення планових зборів, про необхідність звернутися до керівництва, погасити заборгованість, звернути увагу на сплату тарифів, навіть проводити опитування у разі необхідності здійснити капітальні поліпшення будинку чи придбання необоротних активів значної вартості тощо. Вдосконалення даної програми полягало у можливості доступу власників житлових та нежитлових приміщень до даної програми, що можна реалізувати шляхом реєстрації на сайті та отриманні персонального коду доступу. Доступ дає можливість переглядати бухгалтерські та управлінські документи.

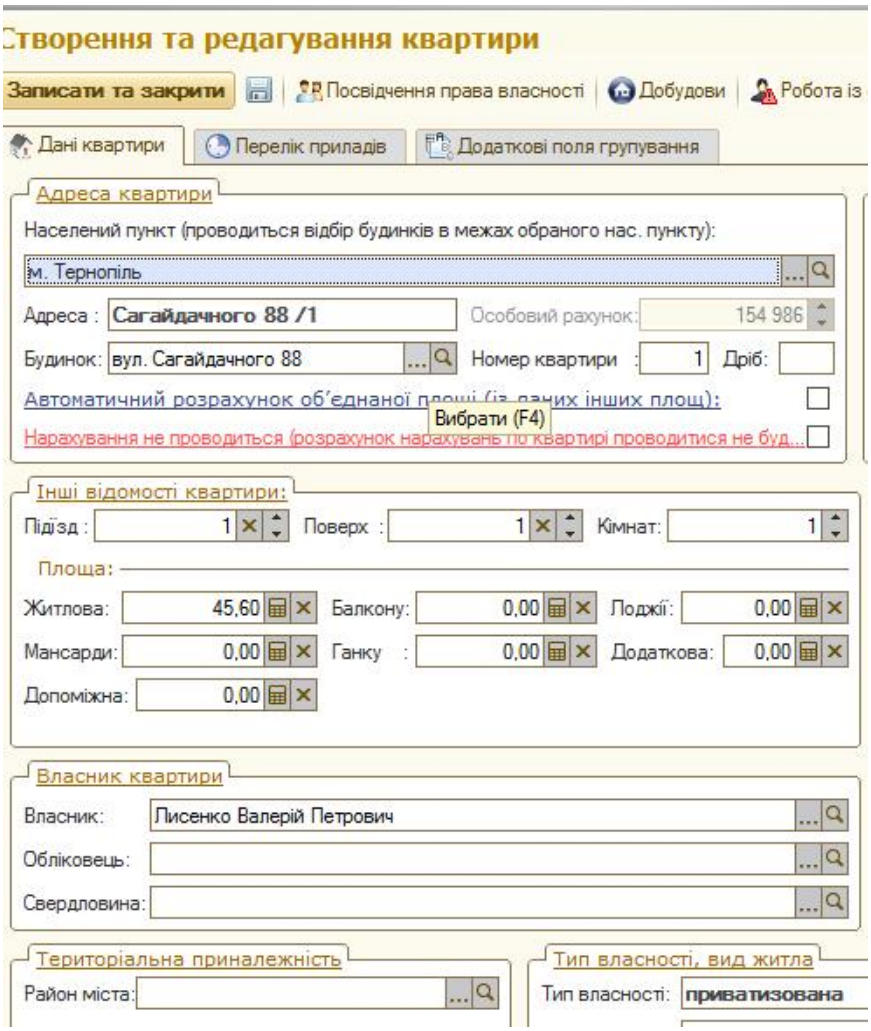


Рис. 3.12. Комп'ютерне зображення особового рахунку графа «Додаткові відомості»*

*Примітка. Адаптовано автором на основі використання програмного забезпечення.

У разі, якщо мешканець не бажає реєструватися на сайті, інформацію можна отримати шляхом надсилання запиту на електронну адресу голови правління та бухгалтера, останні, здійснивши вибір інформації, яка цікавить мешканця, можуть експортувати її на адресу електронної пошти.

Нововведенням даної програми є можливість для кожного зареєстрованого користувача програми «Наше ОСББ» самостійно перевірити або розрахувати свою квартирну плату, оскільки програма передбачає: автоматизацію обчислень вартості кожної з наданих споживачеві послуги, відповідно з діючими тарифами, нормами і умовами, що впливають на результати обчислень та коригування вартості кожної наданої споживачеві послуги при наявності пільг і субсидій у споживача; реєстрація сум взаєморозрахунків із споживачем послуг по кожній з наданих послуг з урахуванням і пільг і субсидій та визначення сум коштів, що підлягають відшкодуванню державою; формування друкарських форм квитанцій на оплату споживачем послуг; реєстрація отриманих коштів від споживача послуги та від державних структур, які компенсують витрати, пов'язані з наданням пільг і субсидій; аналіз стану взаєморозрахунків із споживачем послуг тощо.

На рис. 3.13 подано формування внесків.

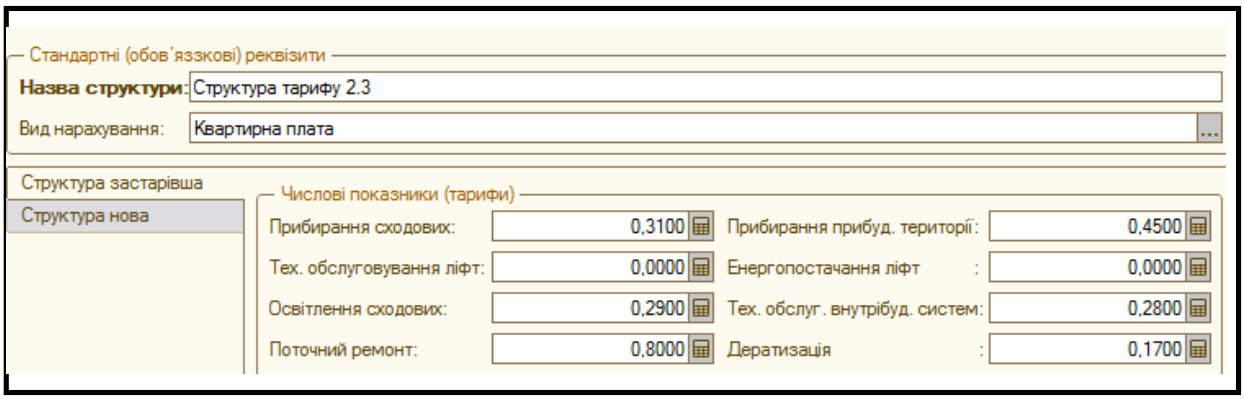


Рис. 3.13. Комп’ютерне зображення «Формування внесків»*

*Примітка. Адаптовано автором на основі використання програмного забезпечення.

На рис. 3.14 відображений інтерфейс вікна «Ведення обліку», це розділ програми, який використовується для здійснення щоденних господарських операцій.

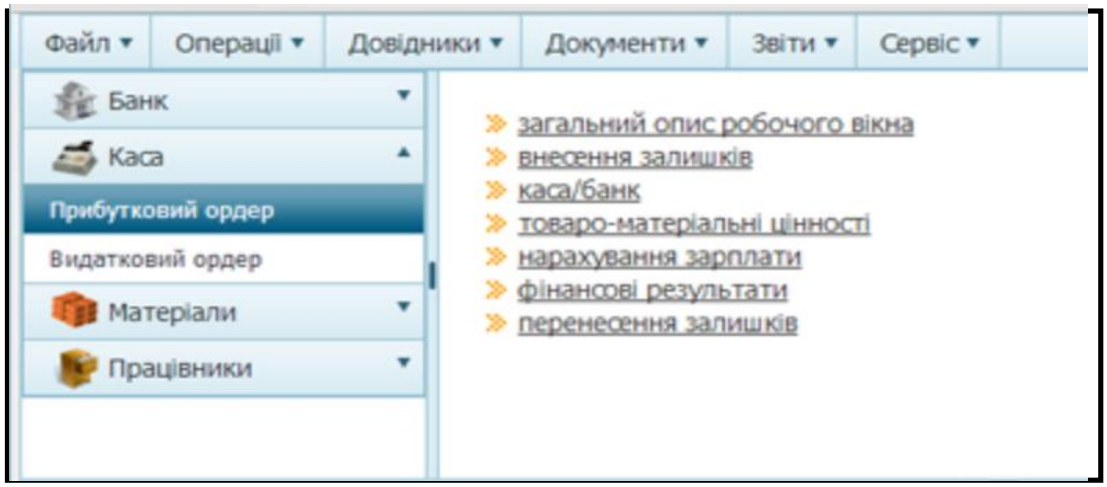


Рис. 3.14. Комп'ютерне зображення «Ведення обліку»*

*Примітка. Адаптовано автором на основі використання програмного забезпечення.

Даний розділ містить 5 основних блоків: необоротні активи, каса-банк, товарно-матеріальні цінності, нарахування заробітної плати, формування фінансових результатів. Він дає змогу заповнювати традиційні бухгалтерські документи з оприбуткування основних засобів, запасів, нарахування їхнього зносу та списання. Можливість відобразити на позабалансовому рахунку вартість будинку та нараховувати його амортизацію та проводити індексацію. Велике значення приділене касовим та банківським операціям. При формуванні рахунка програма автоматично додає до суми у ньому, суму коштів, які необхідно сплатити банку за перерахування коштів на рахунок. Даний розділ порівнює ліміт каси із затверджений в ОСББ і у разі перевищення його, програма автоматично видає повідомлення про помилку.

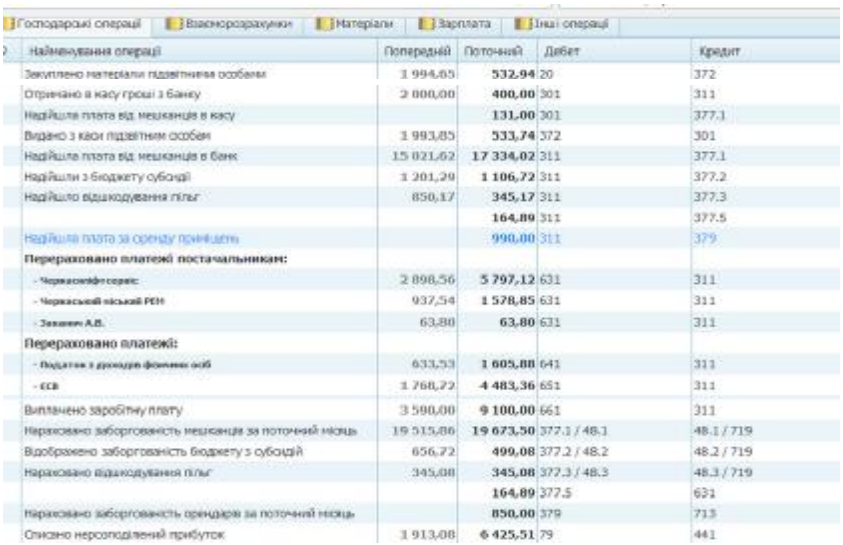
На рис. 3.15 представлено фрагмент плану рахунків, його можна змінювати в залежності від затвердженого в ОСББ плану рахунків та прописувати адекватну кореспонденцію рахунків, спрощувати або додавати додаткові субрахунки. Даний план рахунків, як видно з рис. 3.13 уже доповнений рахунком 43 «Резервний капітал» для формування резервів на капітальний ремонт та непередбачені витрати

00	Допоміжний рахунок	—
10	Основні засоби	—
131	Знос основних засобів	—
132	Знос МШП	місця зберігання
151	Капітальні інвестиції	—
20	Виробничі запаси	місця зберігання
301	Каса в національній валюті	каси
311	Поточний рахунок	банківського рахунку
313	Інші рахунки в банках в національній валюті	банківського рахунку
372	Розрахунки з підзвітними особами	працівника
377.1	Розрахунки зі співвласниками	особового рахунку
377.2	Розрахунки за субсидіями	особового рахунку
377.3	Розрахунки за пільгами	особового рахунку
377.4	Розрахунки за дотаціями	особового рахунку
377.5	Розрахунки з іншими дебіторами	контрагента
379	Розрахунки з орендарями	контрагента
39	Витрати майбутніх періодів	статті витрат
42	Додатковий капітал	—
441	Нерозподілені прибутки	—
442	Непокриті збитки	—
43	Резервний капітал	
48	Цільове фінансування	

Рис. 3.15. Комп'ютерне зображення «Рахунки обліку»*

*Примітка. Адаптовано автором на основі використання програмного забезпечення.

На рис. 3.16 та 3.17 показано вдосконалений реєстр операцій та оборотний баланс відповідно у запропонованій програмі. Як видно, у реєстрі відображено суму, дату та зміст операції, сума за якими в аналітичному обліку розбивається за прописаними субрахунками для деталізації інформації.



Господарські операції | Взаєморозрахунки | Матеріали | Зарплата | Інші операції

Найменування операції	Попередній	Поточний	Дебет	Кредит
Закуплено матеріали підзвітними особами	1 994,85	**532,94**	20	372
Отримано в касу гроші з банку	2 000,00	**400,00**	301	311
Надійшла плата від мешканців в касу		**131,00**	301	377.1
Видано з каси підзвітним особам	1 993,85	**533,74**	372	301
Надійшла плата від мешканців в банк	15 021,62	**17 334,02**	311	377.1
Надійшли з бюджету субсидії	1 201,29	**1 106,72**	311	377.2
Надійшло відшкодування пільг	850,17	**345,17**	311	377.3
		164,89	311	377.5
Надійшла плата за оренду приміщень		**990,00**	311	379
Перераховано платежі постачальникам:				
- Черкасиліфсервіс	2 898,56	**5 797,12**	631	311
- Черкаський міський РЕН	937,54	**1 578,85**	631	311
- Заховин А.В.	63,80	**63,80**	631	311
Перераховано платежі:				
- Податок з доходів фізичних осіб	633,53	**1 605,88**	641	311
- ЄСВ	1 768,72	**4 483,36**	651	311
Виплачено заробітну плату	3 590,00	**9 100,00**	661	311
Нараховано заборгованість мешканців за поточний місяць	19 515,86	**19 673,50**	377.1 / 48.1	48.1 / 719
Відображено заборгованість бюджету з субсидій	656,72	**499,08**	377.2 / 48.2	48.2 / 719
Нараховано відшкодування пільг	345,08	**345,08**	377.3 / 48.3	48.3 / 719
		164,89	377.5	631
Нараховано заборгованість орендарів за поточний місяць		**850,00**	379	713
Списано нерозподілений прибуток	1 913,08	**6 425,51**	79	441

Рис. 3.16. Комп'ютерне зображення «Журнал реєстрації операцій»*

*Примітка. Адаптовано автором на основі використання програмного забезпечення.

Оборотний баланс

	Код	Назва рахунку	Сальдо на початок періоду		Обороти за період		Сальдо на кінець періоду	
			ДТ	КТ	ДТ	КТ	ДТ	КТ
▸	301	Каса в національній валюті			25 886,57	1 800,00	24 086,57	
▸	311	Поточний рахунок			663,25	1 800,00		1 136,75
▸	377.1	Розрахунки зі співвласниками	45 050,64		23 970,73	24 299,61	44 721,76	
▸	377.2	Розрахунки за субсидіями			397,62		397,62	
▸	377.3	Розрахунки за пільгами			2 149,36		2 149,36	
▸	441	Нерозподілені прибутки				24 384,73		24 384,73
▾	48.1	Цільові внески членів об'єднання		45 050,64	24 299,61	23 970,73		44 721,76
		Об'єкт	ДТ	КТ	ДТ	КТ	ДТ	КТ
	▸	Утримання будинку та приб. тер.		41 127,74	24 289,61	23 970,73		40 808,86
	▸	Капремонт		3 922,90	10,00			3 912,90
▸	48.2	Субсидії			397,62	847,83		450,21
▸	48.3	Відшкодування пільг			2 149,36	2 149,36		
▸	641	Розрахунки за податками				99,34		99,34
▸	651	Розрахунки за пенсійним забезпеченням				726,66		726,66
▸	661	Розрахунки з оплати праці			1 964,14	1 800,00	164,14	
▸	719	Інші доходи від операційної діяльності			26 846,59	26 846,59		
▸	79	Фінансові результати			26 846,59	26 846,59		

Рис. 3.17. Комп'ютерне зображення «Оборотний баланс»*

*Примітка. Адаптовано автором на основі використання програмного забезпечення.

Дана програма дає можливість не лише вести бухгалтерський облік, а й здійснювати контроль. Контрольні функції полягають у повідомлення програми щодо перевищення ліміту каси (програма не дає здійснити наступну операцію та висвітлює на екрані помилку), розрахунку строків дебіторської та кредиторської заборгованості (визначає строк прострочення платежу, формує відповідні групи заборгованостей відповідно до строків, закладених у конфігурації, визначає суму резерву сумнівних боргів для заборгованості старше 6 місяців, наводить цю інформацію у розшифровках до балансу), контролює (нагадує) про строки виплати заробітної плати та податків і зборів, прораховує та повідомляє про можливість сплати за послуги контрагентам в залежності від суми грошових коштів, які накопичені на рахунку в банку та касі тощо.

Крім того, дана програма формує ряд звітів для здійснення своєчасного та виваженого управління. Проте вона є платним сервісом, тому проблема інформаційного вакууму та доступу до інформації, яка полягає у неможливості власників житлових та нежитлових приміщень оперативно отримати необхідну інформацію у зручних і «прозорих» формах її представлення, брати участь її контролі залишиться. Для її вирішення на рівні держави може бути

запропонована модель використання «хмарних» технологій, яка має значне поширення в європейських країнах. Їх використання дає можливість вирішити проблеми як інформаційного забезпечення, так і проблему участі власників житла в управлінні своєю нерухомістю. В нашій країні процес автоматизації направлений на забезпечення зручності роботи для управлінського персоналу ОСББ, або керуючої компанії чи ЖЕКу, а не зручності мешканців будинку.

Оскільки в межах області та країни є різні ОСББ з точки зору готовності до автоматизації діяльності, тому в процесі підготовки до неї виникатимуть такі питання: який рівень зрілості IT-архітектури і наскільки готове ОСББ до автоматизації та яка інформаційна система найкраще підходить для задоволення потреб ОСББ. Для відповіді на дані питання можна використовувати результати кластерного аналізу параметрів, що характеризують діяльність ОСББ регіону.

Науковці [70; 81; 167; 237] пропонують набір параметрів, що характеризують ОСББ формувати наступним чином:

– значення коефіцієнта «першого враження про ОСББ» (значення коефіцієнта змінюється від 0 до 10); кількість особових рахунків в ОСББ;

– кількість квартир у багатоквартирному будинку);

– кількість жителів, що проживають в ОСББ, що входять до складу ОСББ; загальна площа житлових приміщень;

– загальна площа нежитлових приміщень;

– загальна площа нежитлових приміщень загального користування, що входять до складу спільного майна;

– зібрано коштів на оплату наданих комунальних послуг;

– витрати на послуги з управління будинком; витрати на послуги з обслуговування та поточного ремонту і витрати на інші послуги;

– різниця (перебір або недобір) між фактично зібраними з населення і перерахованими організаціям за опалення, каналізацію, холодне і гаряче водопостачання і отриманими послугами за показаннями відповідних приладів обліку в грошовому виразі;

– ступінь фізичного зносу та технічного стану загального майна;

– ступінь задоволеності абонентів-співробітників, керуючих діяльністю ОСББ, кількістю і якістю інформаційних сервісів, наявних на автоматизованому робочому місці;

– ступінь задоволеності абонентів-мешканців ОСББ рівнем автоматизації і ступенем участі в процесах управління;

– відношення кількості потенційних абонентів-мешканців ОСББ, які виявили бажання підключити сервіси інформаційних систем, до загальної кількості мешканців;

– ступінь необхідності підключення інформаційних сервісів, які необхідні абонентам-мешканцям ОСББ (у відсотках по кожному сервісу з числа тих, які можуть надати постачальники інформаційних систем);

– припадає на одного абонента кількість комп'ютерів або мобільних пристроїв, які можуть бути використані для роботи з інформаційною системою;

– відношення кількості потенційних абонентів, що мають достатні навички роботи з ПЕОМ і мобільними пристроями, до загальної кількості потенційних абонентів, що беруть участь у діяльності ОСББ;

– відношення кількості потенційних абонентів, що мають технічну можливість підключення до сервісів інформаційної системи, до загальної кількості потенційних абонентів;

– ступінь відповідності максимальної абонентської оплати, яку потенційні абоненти готові платити за надання послуг з користування інформаційними сервісами, встановленому постачальником інформаційної системи розміром абонентської плати;

– величина витрат, яку абоненти-мешканці готові сплачувати за послугу співробітника (співробітників), відповідального (відповідальних) за підтримання локальної мережі та роботи системи у справному стані.

При плануванні підключення до «хмарних» технологій керівництво ОСББ має розглянути ряд питань:

– усвідомити терміни і позначення, використовувані виробниками програмного забезпечення;

– визначити додатки, критично важливі для діяльності ОСББ;

– визначити можливість підключення до послуг альтернативних інтернет-провайдерів (у разі відключення інтернету з вини провайдера) і постачальників «хмарних» технологій;

– укласти угоди про рівень обслуговування з постачальниками послуг інтернету і «хмарних» технологій;

– розглянути питання забезпечення цілісності інформації;

– передбачити розробку режимів доступу до інформації і додатків, порядок усунення можливих помилок і здійснення оновлень програмного забезпечення, планів аварійного відновлення працездатності інформаційної системи після відмов (спільно з постачальниками «хмарних» технологій);

– встановити в договорі з постачальником «хмарних» технологій місцезнаходження даних, що характеризують ОСББ (на випадок поділу майна, злиття, припинення діяльності), і тривалості їх зберігання;

– сформувати стратегії виходу з «хмарних» технологій.

Як показує практика у більшості ОСББ управління багатоквартирним будинком виконується з недостатнім ступенем автоматизації (в основному це програма Excel). При цьому на рівні держави відсутні стандарти інформаційної безпеки ОСББ, резервне копіювання взагалі не проводиться. Керівництво більшості ОСББ погано орієнтується в можливостях існуючої IT-інфраструктури в ОСББ і її потенційних можливостях для підвищення ефективності діяльності. Тому при виборі інформаційних сервісів (програмних модулів) особа, яка приймає рішення, повинна мати інформаційну підтримку у вигляді пропонованих готових рішень відповідно до рівня готовності ОСББ до автоматизації.

При використанні «хмарних» технологій, абоненти (власники житлових та нежитлових приміщень), платять лише за користування набором інформаційних сервісів для управління через Інтернет. Самі ж програмні

додатки знаходяться у провайдера «хмарних» технологій на його обладнанні. Всі абоненти, що працюють з інформаційним сервісом, звертаються до єдиної інформаційної бази. Для абонентів, що використовують інформаційні сервіси, як правило, не потрібно модифікації апаратної й програмної платформ. При цьому доступ до «хмари» може мати як ОСББ, його співвласники, так і муніципальні органи управління.

«Хмарні» технології дозволяють споживачам використовувати програми без установки і доступу до особистих файлів з будь-якого комп'ютера, що має доступ в Інтернет. Впровадження «хмарних» технологій в управління багатоквартирним будинком приводить як до позитивних (зниження витрат на автоматизацію управління будинком), так і до негативних наслідків (проблеми зберігання та безпеки інформації, робота з провайдером «хмарних» послуг і т.д.), які вимагають дотримання ряду правил, не характерних для інформаційних систем, що не використовують «хмарні» технології. Тому, з урахуванням особливостей ринку інформаційних систем з управління багатоквартирним будинком, а також рівня готовності ОСББ до автоматизації, слід очікувати одночасного використання звичайних і «хмарних» інформаційних систем різними ОСББ в одному регіоні.

Проте для запровадження «хмарних» технологій необхідно, щоб на рівні держави в обов’язковому порядку було запроваджено опублікування інформації про діяльність чи то ОСББ, чи ЖЕО, чи керуючої компанії. Зокрема, це може відбуватися через офіційний сайт в мережі Інтернет, вибраний органом виконавчої влади, та сайт відповідної організації, що здійснює управління житлом. Вважаємо за доцільне публікувати наступну інформацію:

- загальну інформацію про організацію, що здійснює управління житлом;
- основні показники фінансово-господарської діяльності організації, що здійснює управління житлом;
- відомості про організації, які виконують або будуть виконувати роботи (послуги) щодо ремонту загального майна в багатоквартирному будинку;

- порядок та умови надання послуг з утримання та ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку;
- відомості про вартість робіт (послуг) з утримання та ремонту спільного майна в багатоквартирному будинку;
- відомості про ціни на комунальні ресурси тощо.

Порядок розкриття інформації при її опублікуванні в мережі Інтернет повинен здійснюватися відповідно до певного розробленого нормативного документу, в якому, зокрема, має бути передбачено можливість отримання необхідних відомостей власниками житлових та нежитлових приміщень і на підставі його письмового запиту або запиту в електронному вигляді. За порушення порядку розкриття інформації слід передбачити адміністративну відповідальність для організацій, які здійснюють обслуговування житлового фонду.

Обов'язковість розкриття інформації сприятиме прозорості та відкритості організацій, які здійснюють обслуговування житлового фонду.

Висновки до розділу 3

1. Інституційна неврегульованість, невпорядкованість створення та певний управлінсько-організаційний вакуум породжують низку проблем інформаційного забезпечення нових організаційних форм обслуговування житлового фонду — ОСББ та керуючих компаній та зумовлюють труднощі у веденні обліку в ОСББ. Для їх подолання необхідним є формування комплексного інформаційного забезпечення управління діяльністю ОСББ на принципах системності, транспарентності, автентичності, кореляційності, ситуативності, інноваційності.

Інформаційне забезпечення обліку діяльності ОСББ та керуючої компанії має включати такі блоки інформації: «Будинок», «Мешканці», «Сторонні організації», «Об'єкти обліку».

2. Ефективне функціонування організацій, що обслуговують житловий фонд великою мірою залежить від рівня зовнішнього та внутрішньоорганізаційного управління ними. Однією із функцій управління, яка покликана сприяти розвитку організації є – контроль. Одним із органів здійснення контролю за діяльністю ОСББ є ревізійна комісія, яка за необхідністю може скористатися послугами аудиторів.

Вважаємо, що алгоритм проведення аудиту в ОСББ передбачає три етапи: на першому етапі аудитор перевіряє правомірність та законність створення ОСББ та наявність і достовірність правовстановлюючих документів; другий етап включає тестування статутних документів; третій етап слід розпочинати з перевірки правильності складання кошторису та реальності розрахунків, відображених у ньому і закінчити складеною звітністю. Для проведення аудиту всі об'єкти можна поділити на 2 групи: основні та пов'язані з ними. До основних необхідно віднести відповідність інформаційної структури облікових та звітних даних об'єднання. До пов'язаних об'єктів можна віднести організаційну структуру управління та підсистеми: ведення обліку необоротних активів, нарахування зносу, капітальні витрати на поліпшення житла, формування та відображення нарахувань власникам житлових та нежитлових приміщень плати за отримані послуги, цільове фінансування.

3. Для оптимізації роботи бухгалтерської служби ОСББ, керуючої компанії і ЖЕКу слід використовувати автоматизовану програму ведення обліку, складання звітності та проведення контролю, яка має ряд функціональних можливостей, що дозволяють: вести обліку облік будівель і споруд, що знаходяться на балансі або в управлінні організації; облік споживачів послуг; розрахунок, нарахування та оплати за наданими послугами ЖКГ; розрахунок пільг і субсидій; автоматизувати роботу з боржниками; формувати повний набір необхідних звітів: по особових рахунках, наданих послугах, про стан взаєморозрахунків, про надані пільги і субсидії і т.д. Основною перевагою нової програми є інтернет-комунікації, а саме можливість двостороннього діалогу з керівництвом ОСББ. Використання такої програми декількома ОСББ

дозволить створити єдиний інформаційний ресурс житлово-комунального господарства міста.

4. Одним з головних напрямків автоматизації діяльності ОСББ протягом найближчого періоду часу може стати використання інформаційних сервісів, що використовують «хмарні» технології. Вважаємо, що перехід до використання «хмарних» інформаційних сервісів буде відбуватися досить важко внаслідок низького рівня готовності багатьох ОСББ до автоматизації. Важливим кроком до інформатизації цього процесу стане запровадження обов'язкової публікації у мережі інтернет інформації про такі організації та їх діяльність.

Результати третього розділу опубліковано в працях [121, 130, 132, 136, 139, 270].

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 рахунку 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 правовстановлюючих 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 ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адамов Б.І. Управління інноваційно-інвестиційним розвитком території: монографія / Б.І.Адамов, В.Л.Пілюшенко, І.В. Шкрабак. — Донецьк: ВІК, ДонДУУ, 2007. — 317 с.

2. Андрійчук М. Д. Сучасні форми господарювання у житлово-комунальній сфері міста: монографія / М. Д. Андрійчук, І. В. Заблодська, І. М. Салуквадзе. — Луганськ : Ноулідж, 2011. — 191 с.

3. Бабак А. Державне регулювання ціноутворення і розвиток конкуренції у житлово-комунальній сфері / Бабак А. // Конкуренція. Вісник Антимонопольного комітету України. — 2011. — № 2. — С. 16-19.

4. Баліян С. Об'єднання співвласників житла: нюанси діяльності / С. Баліян // Баланс. — 2009. — № 91. — С. 22-23.

5. Бланк И.А. Стратегия и тактика управления финансами / И.А. Бланк. — К.: АДЕФ-Украина,1996 — 534 с.

6. Блейклі Е. Д. Планування місцевого економічного розвитку: теорія і практика: пер. з англ. / Е. Д. Блейклі. — Львів: Літопис, 2002. — 416 с.

7. Бондар М. І. Оцінка та оцінювання в бухгалтерському обліку / М.І. Бондар // Фінанси, облік і аудит: збірник наукових праць. — 2009. — Вип. 13. — С. 170

8. Бражнікова Л. Аналіз та вдосконалення фінансового механізму управління підприємствами ЖКГ / Л. Бражнікова // Економічний аналіз. — 2011. — Вип. 9. — Ч. 2. — С. 64-68.

9. Бубенко П. Т. Житлово-комунальне господарство регіону як системний об'єкт дослідження якісних характеристик / П. Т. Бубенко, О. В.Димченко // Регіональна економіка. — 2011. — № 4. — С. 57-66.

10. Бутинець Ф.Ф. Теорія бухгалтерського обліку: підручник / Ф.Ф. Бутинець. – Вид. 2-е, доп. і перероб. — Житомир: ЖІТІ, 2000. — 640 с.

11. Бухгалтерський облік в Україні: навч. посіб. / за ред. Р.Л. Хом'яка, В.І. Лемішовського. —Львів: Нац. ун-т «Львівська політехніка», 2001. - 1200 с.

12. Василенко В. ОСББ: як отримати землю / В. Василенко // Баланс. — 2011. — N 69. — С.55.

13. Василенко П. Обережно: ОСББ! / П. Василенко. — К.: Знання України. — 2012. — 95 с.

14. Великий тлумачний словник сучасної української мови: словник / уклад. і голов. ред. В. П. Бусел. — Ірпінь: Перун, 2007. — 1736 с.

15. Віденко А.Н. Сучасне діловодство: навч. посібник / А.Н. Віденко. — К. : Либідь, 2004, — 384 с.

16. Волинський Г. Про деякі напрями реформування житлово-комунального господарства України / Г. Волинський // Економіка України. — 2009. — № 8. — С. 78-84.

17. Волшина Н. ОСББ проводить позаплановий ремонт: оформлення й облік додаткових членських внесків / Н. Волшина // Все про бухгалтерський облік. — 2011. — № 82. — С. 46.

18. Гаєвська В.О. Система управління проектами реформування і розвитку житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 05.13.22 / В.О.Гаєвська. — Х., 2006. — 23 с.

19. Гаєцька-Колотило Я.З. Стан та перспективи законодавчого регулювання житлових (житлово-будівельних) кооперативів в Україні / Я. З. Гаєцька-Колотило // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2012. — № 9. — С. 50-56.

20. Гайко Є.Ю. Проектне фінансування комунальної інфраструктури: світова практика / Є.Ю. Гайко // Економіка і прогнозування. — 2008. — № 1. — С. 145-154.

21. Гелеверя Є.М. Удосконалення організаційно-економічного механізму утримання житлового фонду регіону: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.10.01 / Є.М. Гелеверя. —Х., 2005. — 20 с.

22. Герасимчук З. В. Формування недержавного сектора житлово-комунального господарства в регіон: монографія / З. В. Герасимчук, Н. В. Хвищун. — Луцьк: Надстир'я, 2007. — 224 с.

23. Головатенко О. Перспективи державно-приватного партнерства у житлово-комунальному господарстві України в умовах фінансової кризи / О. Головатенко // Вісник Національної академії державного управління при Президентові України, 2009. — №3. — С. 118-126.

24. Головченко Н. Ю. Облік та аудит житлового фонду у балансоутримувачів: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.06.04 / Головченко Н. Ю.; Укоопспілка, Львівська комерційна академія. — Л., 2007. — 20 с.

25. Головченко О. О. Облік і контроль виробничих витрат у житлово-комунальному господарстві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.06.04 / Головченко О. О. — Л., 2004. — 20 с.

26. Головченко О.О. Передумови реформування сфери обслуговування комунального житлового фонду та прибудинкових територій / Н.Ю. Головченко, О.О. Головченко // Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету: Економічні науки. — Вип. 22. — Ч.1 – Кіровоград: КНТУ, 2012. – С. 342-346.

27. Гольцова С. М. Бухгалтерський облік: навч. посібник / С. М. Гольцова, І. Й. Плікус. — Суми : Університетська книга, 2006. — 255 с.

28. Гордіїв вузол житлово-комунального господарства // Фінансовий контроль. — 2011. — № 6. — С. 46-49.

29. Горохов В. Сплата екологічного податку житлово-комунальними підприємствами (ОСББ, ЖБК, ЖЕК) у частині розміщення відходів / В. Горохов // Податковий, банківський, митний консультант. — 2011. — № 50-51.

30. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року № 436-IV. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/43

31. Грабова Н.М. Теорія бухгалтерського обліку: навч. посіб. / Н.М. Грабова; за ред. М.В. Кужельного — К.: А.С.К., 2000. — 223 с.

32. Громов О. Право є, а житло? Проект Житлового кодексу, попри доповнення і поправки, фактично перекладає на плечі власників житла всі питання щодо його утримання / О. Громов // Урядовий кур'єр. — 2010. — № 230. — С. 2.

33. Гузенко Н. Золотое дно. Реформа ЖКХ / Н. Гузенко // Украинская Инвестиционная Газета. — 2012. — № 18.

34. Гура Н. Визначення та облік податків в житлово-комунальному господарстві в контексті законодачих змін / Н. Гура // Бухгалтерський облік і аудит. — 2011. — № 9. — С. 17-20.

35. Гура Н. Концептуальні засади побудови обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків / Н. Гура // Бухгалтерський облік і аудит. — 2007. — № 5. — С. 43-48.

36. Гура Н. Методологія бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків / Н. Гура // Бухгалтерський облік і аудит. — 2005. — № 11. — С.17-26.

37. Гура Н. Особливості обліку витрат на підприємствах житлово-комунального господарства / Н. Гура // Бухгалтерський облік і аудит. — 2006. — № 6. — С.28-33.

38. Гура Н. Проблеми визначення тарифів на оплату житла і комунальних послуг / Н. Гура // Бухгалтерський облік і аудит. — 2010. — № 2. — С. 26-31.

39. Гура Н. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні / Н. Гура // Економіка України. — 2005. — № 4. — С.66-71.

40. Гура Н.О. Гармонізація і стандартизація бухгалтерського обліку в житлово-комунальному господарстві / Н.О. Гура // Формування ринкових відносин в Україні. — 2006. — № 5. — С.111-117.

41. Гура Н.О. Облік у житлово-комунальному господарстві: теорія і практика / Н.О. Гура. — К.: Знання, 2006. —351 с.

42. Гура Н.О. Особливості обліку капіталу на підприємствах житлово-комунального господарства / Н.О. Гура // Формування ринкових відносин в Україні. — 2006. — № 4. — С.86-90.

43. Гура Н.О. Проблеми оподаткування підприємств житлово-комунального господарства / Н.О. Гура // Фінанси України. — 2006. — № 11. — С. 34-42.

44. Гура Н.О. Розвиток системи обліку в житлово-комунальному господарстві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: спец.: 08.00.09 / Гура Н. О. — К., 2009. — 39 с.

45. Гура Н.О. Система формування тарифів на житлово-комунальні послуги / Н.О. Гура // Фінанси України. — 2007. — № 4. — С.69-76.

46. Данилюк М.О. Про умови та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / М.О. Данилюк, В.М. Мельничук, І.В. Мельничук // Регіональна економіка. — 2007. — № 4. — С. 86-93.

47. Деващук Л.Г. Теоретичні основи та практика бухгалтерського обліку: навч. посіб. / Л.Г. Деващук, В.І. Єрмалаєва, Я.П. Квач. — Ч. 1 — Х.: Одіссей, 2001. — 488 с.

48. Дем’янець С. Правове регулювання створення та діяльності об’єднань співвласників багатоквартирного будинку / С. Дем’янець // Податковий, банківський, митний консультант. — 2005. — № 26.

49. Державний класифікатор будівель і споруд (Дк-018-2000) від 17.08.2000 року № 507. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.uazakon.com/big/text320/pg1.htm

50. Димченко О. В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління: монографія / О. В. Димченко. — Х.: ХНАМГ, 2009. — 356 с.

51. Діяльність у сфері житлово-комунального господарства: ОСББ, ЖБК, ЖЕКи // Баланс. — 2011. — № 69. — С. 3-48.

52. Донець Т. ОСББ: до кого перейдуть квартири? / Т. Донець // Баланс. — 2008. — № 18. — С. 41.

53. Дорош Є. Надання комунальних послуг населенню: ЖЕКам потрібна альтернатива / Є. Дорош // Пенсійний кур`єр. — 2011. — № 2. — С. 6.

54. Драган І. Закономірності державного регулювання розвитку житлово-комунального господарства на регіональному рівні / І. Драган // Вісник

Національної академії державного управління при Президентові України. — 2009. — № 2. — С. 142-151.

55. Дубас А.О. Оцінка ефективності системи управління підприємствами житлово-комунальної сфери / А.О. Дубас // Економіка та держава. — 2012. — № 6. — С. 42-43.

56. Економічна енциклопедія: у трьох томах / [редкол.: С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. — К.: Академія, 2001. — Т. 2. — 848 с.

57. Економічний енциклопедичний словник: у 2 т. / за ред. С.В. Мочерного. — Т. 2 — Львів: Світ, 2006. — 568 с.

58. Енергоефективний будинок крок за кроком. Крок перший: створення ОСББ: практ. посібник. / В. Погорєлова [та ін.]. — 2010. — 63 с.

59. Єфіменко І.А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом / І.А. Єфіменко // Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого. — 2010. — № 3. — С. 105-112.

60. Житловий кодекс України: проект Закону України від 4 вересня 2009 р. № 2307-д. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF1S30DB.html

61. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-X — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5464-10

62. ЖКХ прописали обязательное саморегулирование // Финансовый контроль. — 2010. — № 11. — С. 104-109.

63. Жук В.М. Бухгалтерський облік: шляхи вирішення проблем практики і науки: монографія / В.М. Жук. — К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2012. — 454 с.

64. Журавель Н. Облік в ОСББ — за всіма правилами / Н. Журавель // Баланс. — 2011. — № 69.

65. Журавльова Г. «Реанімація» для ЖКГ / Г. Журавльова // Фінансовий контроль. — 2012. — № 5. — С. 53-55.

66. Журавльова Н. ОСББ: з чого все починається / Н. Журавльова // Бухгалтерський тиждень. — 2009. — № 24.

67. Загородній А.Г. Бухгалтерський облік: основи теорії та практики: навч. посіб. / А.Г. Загородній, Г.О. Партин. — К.: Знання, КОО, 2004. — 377 с.

68. Задорожний З.-М. В. Дискусійні питання законодавчої та нормативної бази бухгалтерського обліку / З.-М. В. Задорожний // Стан і перспективи розвитку вітчизняної системи обліку: монографія / З.-М. В. Задорожний, Я. Д. Крупка, І. Я. Омецінська, Н. В. Гудзь; за наук. ред. З.-М. В.Задорожного, Я. Д. Крупки. — Тернопіль: ТНЕУ, 2013. — 320с.

69. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001р. № 2768-III. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14

70. Игнатов Д. В. Программное обеспечение для организаций сферы ЖКХ: критерии выбора / Д.В. Игнатов // Национальный каталог «Техника и технологии ЖКХ. — 2009. — № 2. — С. 150-153.

71. Іващенко Л. Комунальні підприємства: вимушені бранці ситуації чи не вельми вправні господарі? / Л. Іващенко, А. Андрєєва // Фінансовий контроль. — 2009. — № 2. — С. 20-22.

72. Каменева Е.А. Формирование цен и тарифов на услуги управляющей организации в жилищно-коммунальном хозяйстве / Е.А. Каменева, Е.Б. Тютюкина // Финансы и кредит. — 2012. — № 31. — С. 40-45.

73. Кантерман О. Хто має право управляти житловими будинками / О. Кантерман // Баланс. — 2011. — N 69. — С.18.

74. Кара А.В. Системний підхід до управління витратами в житлово-комунальному господарстві / А.В. Кара // Інвестиції: практика та досвід. — 2012. — № 16. — С. 79-81.

75. Карпенко Л. Особливості правового режиму допоміжних приміщень у багатоквартирних житлових будинках / Л. Карпенко // Вісник господарського судочинства. — 2010. — № 3. — С. 23-30.

76. Качковська О. Планування та бухгалтерський облік житлово-комунального господарства / О. Качковська // Баланс-Бюджет. — 2005. — № 22. — С.29-30.

77. Кириченко О.А. Державна стратегія реформування житлово-комунального господарства України / О.А. Кириченко, В.С. Нотевський // Актуальні проблеми економіки. — 2011. — № 4 . — С. 63-70.

78. Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами / С.А. Кирсанов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. — 2011. — № 10. — С. 12-23.

79. Кіндрацька Л. Теорія бухгалтерського обліку: сучасні реалії оновлення / Л. Кіндрацька // Бухгалтерський облік і аудит. — 2008. — № 12. — С. 30-33.

80. Клименко А.В. Забезпечення модернізації житлово-комунального комплексу України / А.В. Клименко // Інвестиції: практика та досвід. — 2012. — № 17. — С. 114-117.

81. Климов Е. Существующие подходы к защите облачных сервисов / Е Климов. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// cyberleninka.ru/article/n/problemy-povysheniya-informatsionnoy-bezopasnosti-oblachnyh-informatsionnyh-servisov-pri-formirovanii-innovatsionnoy-i

82. Княжанський В. Тарифна турбулентність: прийняття Житлового кодексу дасть старт реформам ЖКГ / В. Княжанський // День. — 2011. — № 21. — С. 1.

83. Коваленко А. Облік у житлово-комунальних підприємствах / А. Коваленко // Бібліотека Баланс. — 2008. — № 12. — С. 83-88.

84. Коваленко Л.О. Фінансовий менеджмент: навч. посіб. / Л.О. Коваленко, Л.М. Ревньова. — К.: Знання, 2005. — 485 с.

85. Ковальчук Н. О. Особливості управління оборотними активами на вітчизняних підприємствах / Н.О. Ковальчук. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/.../cgiirbis_64.exe

86. Комова М.В. Діловодство / М.В. Комова. —Львів: Алерта. — 2009. — 220 с.

87. Кондратьєва О. Чому власників квартир не влаштовує житловий кодекс / О. Кондратьєва // Юридичний вісник України. — 2011. — № 3. — С.33-39.

88. Концептуальна основа фінансової звітності. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://zakon.nau.ua/doc/?code=929_009

89. Корж А.В. Документознавство. Зразки документів праводілової сфери: навч. посібник / наук редакція В.М. Співак. — К.: КНТ, 2009. — 372 с.

90. Короткий Г. Облік в житлово-комунальному господарстві: актуальні проблеми / Г. Короткий // Банківська справа. — 2007. — № 6. — С.88-90.

91. Корягін М. В. Оцінка як методологічна складова системи бухгалтерського обліку / М. В. Корягін // Фінанси, облік і аудит. — 2012. — № 20. — С. 309-314.

92. Костецький В.В. Перспективи інвестиційно-інноваційного розвитку житлово-комунального господарства України / В.В. Костецький // Вісник соціально-економічних досліджень. — 2014. — Випуск 2. — С.82-91.

93. Костусєв О. Житлово-комунальне господарство: недолив, недогрів... / О. Костусєв // Голос України. — 2005. — № 61. — С.10.

94. Косянчук І. «Кишенькових» об'єднань не буде? Громадськість обговорює зміни до закону про ОСББ / І. Косянчук // Урядовий кур’єр. — 2012. — № 35.

95. Кочин В. Недоговірні зобов'язальні відносини у сфері житлово-комунальних послуг: проблеми та практика / В. Кочин // Юридичний Вісник України. — 2011. — № 20.

96. Кошелев Д. Правові проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку / Д. Кошелев // Підприємництво, господарство і право. — 2009. — № 3. — С. 48-51.

97. Кравченко В. І. Основи житлової економіки: навч. посіб. / В. І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко. — К.: Основа, 2007. — 416 с.

98. Кравчук О. Особливості обліку майна комунальних підприємств / О. Кравчук // Баланс. — 2009. — № 86-87. — С. 49-50.

99. Крашенников П.В. Жилищное право / П.В. Крашенников. — М.: Статут, 2012. — 396 с.

100. Крупка Я.Д. Основи побудови бухгалтерського обліку та фінансової звітності: підручник / Я. Д. Крупка, З. В. Задорожний, Н. В. Гудзь, П. Н. Денчук. — Тернопіль: ТНЕУ, 2014. — С. 11-21.

101. Крупка Я.Д. Реформування в системі житлово-комунального господарства України: виклики, пріоритети та бар'єри / Я.Д. Крупка, Т.Б. Монастирська // Проблеми та перспективи соціально-економічного розвитку регіонів: матеріали міжнародної науково-практичної конференції. — Видавець Віктор Дяків, 2015. — С.178-181.

102. Крупка Я. Про методи оцінки майна у бухгалтерському обліку / Я. Крупка // Наукові записки Тернопільського державного педагогічного університету ім. В. Гнатюка. Сер. Економіка. — 2002. — № 12. — С. 230-232.

103. Куксіновіч М. Кредитування ОСББ — мінімальний ризик / М. Куксіновіч. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.kredobank.com.ua/about/press

104. Кусаинова А.К. Кондоминиум по законодательству Республики Казахстан / А.К. Кусаинова. — Алматы: Нур-пресс, 2008. — 172 с.

105. Кучеренко І. М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду / І. М. Кучеренко. — К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. — 35 с.

106. Кучеренко І. М. Правове положення житлово-будівельного кооперативу / І.М. Кучеренко. — К.: НДІ приватного права і підприємництва АПрН України, 2006. — 27 с.

107. Лагоднюк О.А. Організація прибудинкових територій житлових багатоквартирних будинків: монографія / О. А. Лагоднюк, П. Г. Черняга. — Л. : Вид-во Львів. політехніки, 2012. — 173 с.

108. Левицька С. О. Облік та контроль діяльності неприбуткових організацій: монографія / С.О. Левицька. — Рівне: НУВГП, 2005. — 340 с.

109. Левицька С.О. Концептуальні поняття складових документообігу на вітчизняних підприємствах / С.О. Левицька, О.О. Осадча // Вісник ЖДТУ. — 2011. — № 3 (57). — С. 79-81.

110. Лєбєдєв М. М. Планування та організація робіт з утримання житлових і громадських будівель та споруд / М. М. Лєбєдєв, І. М. Третьяков. — К.: Автограф, 2006. — 214 с.

111. Лисенко Н. Облік дотацій в умовах регулювання тарифів на ринку житлово-комунальних послуг / Н. Лисенко // Бухгалтерський облік і аудит. — 2006. — № 4. — С.42-51.

112. Лисов І. В. Державна житлова політика України та її регіонів: теорія, методологія, практика: монографія / І. В. Лисов. — Донецьк: Юго-Восток, 2012. — 399 с.

113. Лишиленко О.В. Теорія бухгалтерського обліку / О.В. Лишиленко. — К.: Центр навчальної літератури, 2008. — 219 с.

114. Лісовський В. У пошуках справжнього господаря. Або чи варто призначати управителя ОСББ за урядовим рішенням? / В. Лісовський // Хрещатик. — 2012. — № 136. — С. 4-6.

115. Лучкина Л. Жилищный сектор в постсоциалистических странах Европы / Л. Лучкина // Мировая экономика и международные отношения. — 2004. — № 3. — С. 89-95.

116. Малинин Б. Восточноевропейский опыт реформирования ЖКХ / Б. Малинин // Інвестиції: практика та досвід. — 2004. — № 14. — С.16-19.

117. Матеріали Асоціації міст та громад України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.auc.org.ua/page/munitsipalna-statistika

118. Матеріали Тернопільської обласної державної адміністрації. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.oda.te.gov.ua/main/ua/518.htm

119. Монастирська Т.Б. Альтернативні форми управління обслуговуванням житлового фонду / Т.Б. Монастирська // Труди VIII – ої Міжнародної науково-практичної конференції «Дослідження та оптимізація економічних процесів «Оптимум-2012». — Х.: НТУ «ХПІ», 2012. — С. 262-264.

120. Монастирська Т.Б. Види грошових надходжень в ОСББ / Т.Б. Монастирська // Социальные, экономические и финансовые проблемы в

условиях глобализации: сборник материалов международной научно-практической конференции. — Симферополь, 2014. — С.94-97.

121. Монастирська Т.Б. Внутрішній контроль діяльності житлово-комунальних підприємств: організаційний аспект / Т.Б. Монастирська // Збірник тез доповідей Чотирнадцятої Міжнародної науково-практичної Інтернет - конференції «Розвиток України в XXI столітті: економічні, соціальні, екологічні, гуманітарні та правові проблеми». — Тернопіль: Вектор, 2013. — С.106-112.

122. Монастирська Т.Б. Дилема сутності ОСББ: господарсько-організаційний підхід / Т.Б. Монастирська // Наука молода: зб. наук. праць молодих вчених Тернопільського національного економічного університету. — Випуск 20. — Тернопіль: ВПЦ «Економічна думка ТНЕУ», 2013. — С. 143-149.

123. Монастирська Т.Б. Документальне забезпечення діяльності організацій з обслуговування житлового фонду / Т.Б. Монастирська // Збірник тез доповідей Дванадцятої міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна візія та виклики глобалізації. — Тернопіль: Економічна думка, 2015. – С.280-282.

124. Монастирська Т.Б. Доходи та витрати в ОСББ:обліково-методологічний аспект / Т.Б. Монастирська // Збірник тез доповідей Міжнародної науково-практичної конференції «Соціально-економічні проблеми сучасності та концепція сталого розвитку в Україна та світі». — Дніпропетровськ: НО «Перспектива», 2014. —Ч.3. — С.53-56.

125. 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 Conference, 22-23 November 2015 / Scientific and Educational Consulting Group. —№ 4. — United Arab Emirates, 2015. — P.50-54.

126. Монастирська Т.Б. Модернізація організаційно-аналітичного забезпечення обслуговування житлового фонду: польський досвід і Україна / Т.Б. Монастирська // Наука молода: зб. наук. праць молодих вчених

Тернопільського національного економічного університету. — Випуск 19. — Тернопіль: ВПЦ «Економічна думка ТНЕУ», 2013. — С. 181-187.

127. Монастирська Т.Б. Об’єкти обліку організацій з обслуговування житлового фонду / Т.Б. Монастирська // Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право: науковий журнал. — 2014. — № 1. — С. 152-157.

128. Монастирська Т.Б. Облік доходів ОСББ та їх обліково-класифікаційний зріз / Т.Б. Монастирська // Облік та фінанси. — 2014. — № 3 (65). — С. 59-64.

129. Монастирська Т.Б. Облікове забезпечення діяльності ОСББ: теоретичні та прикладні аспекти витрат / Т.Б. Монастирська // Вісник Одеського національного університету. Економіка. — Том 19. – Випуск 1/2. — Одеса: ВД Гельветика, 2014. — С.160-164.

130. Монастирська Т.Б. Організаційно-функціональний механізм документального забезпечення ОСББ: системно-аналітичний зріз / Т.Б. Монастирська // Вісник Сумського національного аграрного університету. — Економіка і менеджмент. — Випуск 2 (59). — Суми: СНАУ, 2015. — С.30-39.

131. 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: збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції. — Тернопіль: Крок, 2015. — С.220-223.

132. Монастирська Т.Б. ОСББ як суб’єкт сфери житлово-комунальних послуг: інституційні засади / Т.Б. Монастирська // Збірник тез доповідей Десятої міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації». — Частина 1. — Тернопіль: Економічна думка, 2013. — С.241-243.

133. Монастирська Т.Б. ОСББ як сучасна форма обслуговування житлового фонду: проблеми та перспективи / Т.Б. Монастирська // Вісник Сумського національного аграрного університету. — Економіка і менеджмент. — Випуск 5 (56). — Суми: СНАУ, 2013. — С.42-48.

134. Монастирська Т.Б. Основні документи діяльності об’єднань співвласників багатоквартирних будинків / Т.Б. Монастирська // Збірник тез доповідей Одинадцятої міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна візія та виклики глобалізації. — Тернопіль: Економічна думка, 2014. — С.302-304.

135. Монастирська Т.Б. Основні організаційно-правові форми обслуговування житлового фонду в Україні / Т.Б. Монастирська // Вісник Донецького національного університету. — Економіка і право. — Випуск 2. — Донецьк: ДНУ, 2013. — С.107-110.

136. Монастирська Т.Б. Особливості формування звітності організацій з обслуговування житлового фонду / Т.Б. Монастирська // Інноваційна економіка. — 2014. — № 2. — С. 105-112.

137. Монастирська Т.Б. Проблеми функціонування житлово-комунального господарства України в сучасних ринкових умовах та світовий досвід його реформування / Т.Б. Монастирська // Праці Тринадцятої міжнародної наукової конференції студентів та молодих учених «Управління розвитком соціально-економічних систем: глобалізація, підприємництво, стале економічне зростання». — Частина 1. — Донецьк: ДонНУ, 2012. — С.53-56.

138. Монастирська Т.Б. Створення співвласників багатоквартирного будинку:організаційно-правовий алгоритм / Т.Б. Монастирська // Актуальні питання економічних наук: збірник матеріалів III Міжнародної науково-практичної конференції / Східноукраїнський інститут економіки і управління. — Донецьк: ГО «СІЕУ», 2014. — С.7-9.

139. Монастирська Т.Б. Управління житлово-комунальним господарством: теоретичні засади та напрямки модернізації / Т.Б. Монастирська // Збірник тез доповідей Тринадцятої Міжнародної науково-практичної Інтернет- конференції «Розвиток України в XXI столітті: економічні, соціальні, екологічні, гуманітарні та правові проблеми». — Тернопіль: Вектор, 2012. — С. 47-53.

140. Монастырская Т.Б. Зарубежный опыт обслуживания жилищного фонда: уроки для Украины / Т.Б. Монастырская // Экономика глазами молодых: материалы VI Международного экономического форума молодых ученых (Минск, 21-23 июня 2013 г.). — Минск: БГАТУ, 2013. — С. 110-113.

141. Мукшименко А. П. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як інститут громадянського суспільства: наук.-метод. посіб. / [Мукшименко А. П., Рудик С. Я., Яковець І. С.]. — К.: АРКА, 2006. — 84 с.

142. Муравський В. Повна автоматизація первинного обліку як можливість вилучення людського чинника з інформаційного процесу / В. Муравський, Я. Крупка // Наука молода : зб. наук. праць молод. вчених ТНЕУ. — Тернопіль: Економічна думка, 2008. — № 9. — С. 161-166.

143. Нагребецька І. Управління багатоквартирним будинком: чи є альтернатива «нічиєму»? / І. Нагребецька, О. Лимаренко // Урядовий кур'єр. — 2011. — № 89. — С. 8, 17.

144. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» від 07.02.2013р. № 73. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13

145. Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку: практичні поради: практичний посібник. — Львів: Інститут міста, 2011. — 127 с.

146. Облік в галузях економіки: навч. посіб. / З. В. Задорожний, Є. К. Ковальчук, В. М. Панасюк, О. Г. Бродовська. — Тернопіль: Економічна думка ТНЕУ, 2012. — 200 с.

147. Облік в сфері послуг: навч. посіб. / З. В. Задорожний, Є. К. Ковальчук, В. М. Панасюк, О. Г. Бродовська. — Тернопіль: Крок, 2012. — 127 с.

148. Овчарова А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву / А.С. Овчарова // Журнал российского права. — 2008. — № 7. — С. 99-107.

149. Оленічева Ю.О. Підвищення ефективності надання житлово-комунальних послуг населенню міста: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.05 / Ю.О. Оленічева. — Донецьк, 2011. — 19 с.

150. Олех Н.Л. Особливості визнання доходів на підприємствах ЖКГ / Н.Л. Олех // Фінансова справа. — 2010. — № 37. — С. 18-20.

151. Олійник Н. Зарубіжний досвід управління житловим фондом. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// www.academy.gov.ua/ej/ej10/doc_pdf/Oliinyk.pdf

152. Олійник Н. Інноваційні механізми управління багатоквартирним житловим фондом / Н. Олійник, Д. Левицький // Збірник наукових праць Національної академії Державного Управління при Президентові України. — 2010. — № 1. — С. 73-87.

153. Олійник Я. В. Проблемні положення методології та організації бухгалтерського обліку та фінансової звітності неприбуткових організацій / Я. В. Олійник // Бізнес Інформ. — 2012. — № 5. — С. 234-236.

154. Оподаткування в ЖКГ за Податковим кодексом: як працюють спецнорми // Все про бухгалтерський облік. — 2011. — № 61. — С. 29-33.

155. Павленко О. Оподаткування доходів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / О. Павленко // Податки та бухгалтерський облік. — 2007. — № 97. — С. 31-35.

156. Павленко О. Сплата ПДВ об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків / О. Павленко // Податки та бухгалтерський облік. — 2007. — № 103. — С. 27-38.

157. Пантелєєв В. Цінуємо те, що маємо Як нам організувати оцінку активів? / В. Пантелєєв // Дебет-кредит. — 2001. — № 27. — С. 12-160

158. Панюшкина С. Реформа жилищно-коммунальных хозяйств / С. Панюшкина // Украинская инвестиционная газета. — 2006. — № 12. — С. 8.

159. Пасічнюк М. Створюємо об'єднання співвласників: що потрібно знати / М. Пасічнюк // Пенсійний кур`єр. — 2011. — № 2. — С. 18.

160. Паспорт житлово-комунального господарства України за 2014 рік. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/2652/Pasport_

161. Пешин Н.Л. Государственная власть и местное самоуправление в России: проблемы развития конституционно-правовой модели / Н.Л. Пешин. — М.: Статут, 2007. — 461 с.

162. Поважний О.С. Наукові засади реформування і розвитку житлово-комунального господарства: монографія / О. С. Поважний [та ін.]. — Черкаси: Брама-Україна, 2010. — 331 с.

163. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. No2755-VI. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17

164. Поддєрьогін. А.М. Фінансовий менеджмент: підручник / А.М. Поддєрьогін. — К.: КНЕУ, 2005. — 627 с.

165. Положення (стандарти) бухгалтерського обліку // Баланс, 2015. — № 1. — 120 с.

166. Положення про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку: наказ Міністерства фінансів України від 24.05.1995 р. № 88. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z 0168-95

167. Попов А. А. Разработка алгоритма для совершенствования информационной инфраструктуры товариществ собственников жилья при управлении объектами недвижимости (многоквартирными домами) / А.А Попов // Современные проблемы науки и образования. — 2012. — № 6.

168. Порватова Н. Реформування житлово-комунальної галузі / Н. Порватова // Україна Бізнес Ревю. — 2011. — № 25-26. — С. 55-64.

169. Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об’єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонт: постанова Кабінету міністрів України від 31.05.2012 р. № 599. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// zakon3.rada.gov.ua/laws/show/599-2012-%D0%BF

170. Порядок державної реєстрації об’єднань співвласників багатоквартирного будинку (документ затверджено в постанові Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 1521 від 11.10.2002 р. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// www.osbb.zp.ua/zakon-osbb

171. Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс: постанова Кабінету міністрів України від 11.10.2002 р. № 1521. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// www.liga.net

172. Порядок складання Податкового звіту про використання коштів неприбуткових установ та організацій від 27.01.2014 р. № 85. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0276-14

173. Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій: постанова від 01.06.2011 р. № 869. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// zakon3.rada.gov.ua/laws/show/869-2011

174. Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд: наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 02.02.2009 р. № 13. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0377-09

175. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджено Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005р. № 76. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05

176. Про проведення індексації балансової вартості об'єктів житлового фонду: постанова Кабінету міністрів України від 09.03.1995 р. № 163. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/163

177. Про благоустрій населених пунктів: закон України від 06.09.2015 р. № N 2807-IV. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2807-15

178. Про бухгалтерський облік і фінансову звітність: закон України від 16.07.1999 р. № 996-XIV. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/996-14

179. Про включення до Реєстру неприбуткових організацій та установ: спільний роз'яснювальний лист Мінжитлокомунгоспу та Державної податкової адміністрації. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// www.osbb.zp.ua/zakon-osbb

180. Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії: закон України від 05.10.2000 р. N2017-III. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// www.ispf.gov.ua/ShowPage.aspx?PageID=32&AspxAutoDetectCookieSupport

181. Про житловий фонд соціального призначення: закон України від 12.01.2006 р. № 3334-IV. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3334-15

182. Про житлово-комунальні послуги: закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1875-15

183. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки: закон України від 11.06.2009 р. № 1511-VI. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1869-15

184. Про застосування плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій: інструкція, затверджена наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. N 291. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99

185. Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 215 від

30.09.1998. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://legal.com.ua/document/kodeks/0CH560215241-98.html

186. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». — [Електронний ресурс]: постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п

187. Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд: наказ від 10.08.2004 р. № 150. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1046-04

188. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: наказ від 27.08.2003 р. № 141. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z 1155-03

189. Про місцеве самоврядування: закон України від 21.05.1997 р. № 280/97. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/280/97

190. Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку: закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14

191. Про окремі питання бухгалтерського обліку (порядок передачі житлового комплексу на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку): лист Міністерства фінансів України № 053-29170 від 20.12.2002 р. — [Електронний ресурс]. — режим доступу: http://www.liga.net

192. Про оподаткування інших доходів ОСББ: спільний роз’яснювальний лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства та державної податкової адміністрації. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.osbb.zp.ua/zakon-osbb

193. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: закон України № 417-VIII від 14.05.2015 р. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19

194. Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності: закон від 21.10.2010 р. № 2624-VI. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2624-17

195. Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації: закон від 07.07.1999 р. № 847-XIV. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/847-14

196. Про порядок індексації вартості об'єктів житлового фонду: постанова Кабінету Міністрів № 1024 від 31.08.1996 р. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1024-96-%D0%BF

197. Про порядок проведення державної реєстрації об’єднань співвласників багатоквартирних будинків: спільний роз’яснювальний лист Мінжитлокомунгоспу та Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.osbb.zp.ua/zakon-osbb

198. Про приватизацію державного житлового фонду: закон від 19.06.1992 р. № 2482-XII. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12

199. Про теплопостачання: закон від 02.06.2005 р. № 2633-IV. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2633-15

200. Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства міста Тернополя на 2012-2014 роки. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: rada.te.ua/app/webroot/files/ Rishennia_sesiii/6_19_2%2016.02.12

201. Пузыня Т.А. Оценка активов по справедливой стоимости / Т.А. Пузыня // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. — 2012. — № 6. — С. 38-39.

202. Пухова А. Управление многоквартирным домом будет прозрачным / А. Пухова // Финансовый контроль. — 2012. — № 4. — С. 100-102.

203. Пушкар М. С. Метатеорія обліку або якою повинна стати теорія: монографія / М.С. Пушкар. — Тернопіль: Карт-бланш, 2007. — 359 с.

204. Реєстрація ОСББ. Передача будинку на баланс ОСББ. Оформлення прибудинкової території для ОСББ: посібник / [Васюта М. та ін.]. — Л.: Центр для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, 2011. — 39 с.

205. Рекомендації стосовно організації відносин між ОСББ та підприємствами-виконавцями послуг з централізованого постачання холодної, гарячої води, централізованого водовідведення та централізованого опалення від 13.05.2011 р. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://document.ua/rekomendaciyi-stosovno-organizaciyi-vidnosin-mizh-osbb-ta-pi-doc77933.html

206. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства: опыт и перспективы деятельности: монография / Л. В. Беззубко [и др.]. — Донецк: Норд-компьютер, 2008. — 200 с.

207. Рішення конституційного суду Україні Справа № 1-2/2004, 2 березня 2004 року, № 4-рп/2004, (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків). — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.osbb.zp.ua/zakon-osbb

208. Ройзин П. Г. Руководство для построения новой системы управления жилищно-коммунальной сферой услуг / П. Г. Ройзин, Б. А. Шевченко. Союз потребителей коммун. услуг (СПКУ). — Д.: Лира, 2011. — 60 с.

209. Рорат В. Оформлення та облік земельних ділянок під час продажу гаражів від ОСББ / В. Рорат // Все про бухгалтерський облік. — 2011. — № 89. — С. 63-65.

210. Руденко В. А. Управління житловим фондом: навч. посібник / В. А. Руденко. — К.: Гнозіс, 2008. — 174 с.

211. Рудой С. А. Альтернативные варианты обслуживания жилья / С. А. Рудой [Международная общественная организация «Центр содействия жилищным и муниципальным реформам»]. — О.: АстроПринт, 1999. — 57 с.

212. Руссо Д. Благоустрій міста / Д. Руссо, Ж. Возей; [пер. з фр.: монографіяЇ — К.: Основи, 1995. — 107 с.

213. Салуквадзе І.М. Організаційно-економічне забезпечення створення сучасних форм господарювання у житлово-комунальній сфері міста: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.05 / І.М. Салуквадзе. — Луганськ, 2007. — 20 с.

214. Сергієнко О. Житловий Кодекс України — прийняти не можна відхилити / О. Сергієнко // Дзеркало тижня. Україна. — 2011. — № 5. — С. 5

215. Сергієнко О. ОСББ: між колгоспом і акціонерним товариством / О. Сергієнко // Дзеркало тижня. Україна. — 2011. — № 10. — С.12.

216. Сєвка В.Г. Ефективність роботи альтернативних організацій з обслуговування житлового фонду міст / В.Г. Сєвка // Экономика труда, социальная экономика и политика. — 2012. — № 2. — С.70-75.

217. Сиропятова С.Б. Зарубежный опыт управления ЖКХ / С.Б. Сиропятова. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу:_ cyberleninka.ru/.../zarubezhnyy-opyt

218. Система ЖКГ потребує реформування. Альтернативою недієздатним ЖЕКам при цьому можуть виступити приватні компанії, які управлятимуть житловим фондом // Хрещатик. — 2012. — № 147. — С. 30.

219. Скібіцька Л.І. Діловодство: навч. посібник 2- ге вид. / Л.І. Скібіцька. — К.: Кондор, 2009. — 220 с.

220. Словінська Л.Г. Бухгалтерський облік для економістів та правознавців у схемах і таблицях: навч. посібник / Л.Г. Словінська, Я.В. Олійник, Л.О. Галат. — К: КНЕУ, 2005. — 329 с.

221. Смирнов А. Як створити ОСББ / А. Смирнов, О. Сиротюк // Баланс. — 2011. — N 69. — С. 15.

222. Смирнова О. А. Управление развитием городского жилищного фонда / О. А. Смирнов. — СПб.: Издательство Санкт-Петербургского гос. ун-та экономики и финансов, 2000. — 77 с.

223. Соколов Я.В. Основи теорії бухгалтерського обліку. — М.: Фінанси і статистика, 2007. — 350 с.

224. Соколюк Г. Контроль операцій з цільовими коштами в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку / Г. Соколюк // Вісник Київського національного торговельно-економічного університету. — 2006. — № 5. — С. 69-76.

225. Соколюк Г. Облік доходів в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку / Г. Соколюк // Бухгалтерський облік і аудит. — 2006. — № 6. — С. 34-41.

226. Соколюк Г. Особливості обліку житлового фонду в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку / Г. Соколюк // Вісник Київського національного торговельно-економічного університету. — 2006. — № 3. — С. 52-58.

227. Стан та перспективи реформування житлово-комунального господарства // Часопис ПАРЛАМЕНТ. — 2004. — № 5. — С.24-33.

228. Статистичний збірник: Україна у цифрах у 2011 році.; за редакцією Осауленка О.Г. — К.: Державна служба статистики, 2012. — 250 с.

229. Статистичний щорічник України за 2014 рік . — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://ukrstat.org/uk/druk/publicat/ kat_u/publ1_u.htm

230. Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків - основа реформування житлового сектора / В. П. Кукса [та ін.]. — К.: УкрЛітопис, 1996. — 64 с.

231. Стрембелев С.В. О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом / С.В. Стрембелев // Закон. — 2006. — № 8. — С. 61-71.

232. Стрембелев С.В. Правовые проблемы управления многоквартирными домами: роль ТСЖ / С.В. Стрембелев С.В. — Вып. 12. — М.: Библиотечка «Российской газеты», 2012. — 143 с.

233. Стульєва О. Моя хата не скраю. Майже 70% багатоповерхових будинків, за реформою житлово-комунального господарства, належатимуть ОСББ / О. Стульєва // Хрещатик. — 2011. — № 11. — С.6.

234. Стульєва О. ОСББ — це не форма управління спільним майном, а форма захисту власників житла від рейдерських захватів / О. Стульєва // Хрещатик, 2011. — № 20. — С.8.

235. Супрунова І. В. Розвиток оцінки в бухгалтерському обліку / І. В. Супрунова // Міжнародний збірник наукових праць. — 2012. —№ 3(24). — С. 481-483.

236. Сучасні проблеми розвитку системи обліку в Україні: монографія / М. С. Пушкар, Л. В. Нападовська, Я. Д. Крупка [та ін.]; за ред. М. С. Пушкаря. — Тернопіль: Економічна думка, 2010. — 267 с.

237. Телемтаев М. М. Совершенствование отечественных информационных систем управления недвижимостью на основе зарубежного опыта / М. М. Телемтаев, Л. Л. Попов // Прикладная информатика. — 2012. — № 2. — С. 18-25.

238. Туякова З. С. Исторические предпосылки развития концепций стоимостной оценки в различных моделях бухгалтерского учета / З. С. Туякова // Вестник Оренбургского государственного университета. — 2005. — № 8. — С. 155-166.

239. Тюрлюн І. ОСББ і реалії життя: ділимося досвідом / І. Тюрлюн // Баланс. — 2011. — № 69. — С. 12.

240. Удосконалення системи управління в житловому господарстві. Матеріали Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. — Електронний ресурс. — Режим доступу: http:// www.minregion.gov.ua/zhkh/zhitlove-gospodarstvo-reformuvannya-zhitlovo-komunalnogo-gospodarstva-127749/upravlinnya-vikoristannya-ta-utrimannya-mayna-bagatokvartirnogo-budinku-47825/dinamika-utvorennya-osbb-pp-sez-zhbk-860406/

241. Укко Лаурила. Формы собственности, организация управления и финансирование жилья в Финляндии / Лаурила Укко // Недвижимость: экономика, управление. — 2002. — № 3-4. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.valnet.ru/m7-127.phtml

242. Філатов Я.О. Інноваційні заходи державного регулювання розвитку житлово-комунального господарства на регіональному рівні / Я.О. Філатов. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=256

243. Хамайдюк О. Бухгалтерський та податковий облік в ОСББ / О. Хамайдюк // Дебет-Кредит. — 2006. — № 32. — С.16-22.

244. Хвостенко І. Укладання житлово-будівельними кооперативами та об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку — неприбутковими організаціями договорів з постачальниками комунальних послуг / І. Хвостенко // Вісник податкової служби України. — 2008. — № 21. — С. 15-21.

245. Хоцянівська Н. Діяльність житлово-будівельного кооперативу як неприбуткової організації / Н. Хоцянівська // Вісник податкової служби. — 2007. — № 35. — С. 25-27.

246. Цивільний кодекс України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15

247. Чалий І.Г. Довірче управління майном в системі житлового будівництва: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.04 / І.Г. Чалий. — Х., 2009. — 21 с.

248. Черевиков Є. Л. Передумови розвитку публічно-приватного партнерства у сфері житлового-комунального господарства в Україні / Є. Л. Черевиков // Економіка і прогнозування. — 2010. — № 1. — С. 99-110.

249. Чижик К. Внески в ОСББ та ЖБК / К. Чижик // Баланс. — 2011. — № 69. — С. 15-21.

250. Чижик К. Комунальні послуги: через ОСББ або прямі договори? / К. Чижик // Баланс. — 2011. — № 69. — С. 21-24.

251. Чорний М. Договір на отримання житлово-комунальних послуг / М. Чорний // Урядовий кур'єр. — 2010. — № 130. — С. 18-27.

252. Шарманська В.М. Первинна документація і регістри бухгалтерського обліку: навчальний посібник / В.М. Шарманська. — К.: Знання-Прес, 2003. — 268 с.

253. Швець В.Г. Теорія бухгалтерського обліку: підручник. — [3-тє видання, доповнене і перероблене]. — К.: Знання, 2008. — 535с.

254. Шерр И. Ф. Бухгалтерия и баланс / И. Ф. Шерр; пер. С. И. Цедербаума. — М.: Экономическая жизнь, 1925. — 579 с.

255. Шреккенбах Л. Система управления жилой недвижимостью в Германии. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// journal.esco.co.ua/cities/2014_3/art71.html

256. Щодо оподаткування неприбуткових організацій та установ, зокрема сплати податку на прибуток: лист ДФСУ від 08.10.2015 р. № 21365/6/99-99-19-02-02-15. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// sfs.gov.ua/baneryi/podatkovi-konsultatsii/konsultatsii-dlya-yuridichnih-osib/64416.html

257. Юр'єва С. Ю. Організаційно-економічний механізм реформування житлового господарства: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.10.01 / С.Ю. Юр'єва. — Х., 2006. — 20 с.

258. Ямпольская И. Организация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства в европейских странах / И. Ямпольська. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http:// www.jurenergo.kiev.ua/statti/yampgkh.doc

259. Яремко І.Й. Трансформація бухгалтерського обліку в житлово-комунальному господарстві за умов формування ринкового середовища (на прикладі житлово-комунальних підприємств західного регіону України): дис. канд. екон. наук за спец 08.06.04 / І. Й. Яремко. — Львів, 1997. — 193 с.

260. Gorczyca M. Potrzeby mieszkaniowe oraz środki dla ich zaspokojenia w okresie do 2025 roku / M. Gorczyca // Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy.

Gospodarka oparta na wiedzy; red. M.G. Woźniak. — z. 11. — , Rzeszów: Uniwersytet Rzeszowski, 2007.

261. Kucharska-Stasiak E. Rynek nieruchomości. Wybrane problemy. — Łódź: Uniwersytet Łódzki, 1999.

262. Benson L. Ojciec współczesnego kondominium nie będzie mieszkał w jednym z nich na starość [online, dostęp: 2014-04-28]. — Dostępny w Internecie: http:// www.deseretnews.com/article/765615708/Father-of-Modern

263. Błeszyński T. Na pokoju zarobisz jak na mieszkaniu [online, dostęp: 2014-04-29]. — Dostępny w Inter- necie: http://bleszynski.bblog.pl/.

264. Burejza B. Condo, czyli własny kawałek luksusowego hotelu [online, dostęp: 2014-04-29]. — Dostępny w Internecie: p://www.dwutygodnik.krn.pl/artykuly/artykul/condo_czyli_wlasny_kawalek_luksuso - wego_hotelu_537.html.

265. Czarnik J. O definiowaniu pojęcia inwestycji // Problemy inwestowania i rynku nieruchomości. Księga jubileuszowa dla uczczenia. — Kraków: Akademia Ekonomiczna, 1988. — Dostępny w Internecie: http://www.investopedia.com/ terms/c/condominium.asp.

266. Gawron H. Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania) / H. Gawron — Poznań: UE w Poznaniu, 2012.

267. Gorczyca M. Zmiany sytuacji mieszkaniowej w Polsce w latach 1950-2002 / M. Gorczyca // Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy. Polityka społeczno-ekonomiczna; red. M.G. Woźniak. — Z. 4. — Rzeszów: Uniwersytet Rzeszowski, 2003.

268. Łaszek J. Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju / J. Łaszek. — Warszawa: SGH w Warszawie, 2004.

269. Monastyrska T. Modernization of local self-government in Ukraine / Monastyrska T., Monastyrskyi G. // Local and Regional Economy in Theory and Practice // Research papers of Wroclaw University of Economics; ed. by M.

Markowska, D. Gluszczuk, B. Bal-Domanska. – Wroclaw: Publishing House of Wroclaw University of Economics, 2014. – P.160-169.

270. Monastyrska T. B. Modernization of organizational and analytical support of housing resources: polish experience and Ukraine // Local self-government in local development. Ukrainian and Polish experience: Monograph / ed. L.Janczuk. — Lublin: Wydawnictwo KUL, 2014. — P.135-154.

271. Skinner R. M. Accounting Standards in Evolution / R. M. Skinner.— Holt, Rinehart and Winston of Canada Ltd, 1987.— P. 633.

272. Sobczak A. Standard mieszkaniowy i jego rola w procesie dzietności ludności miejskiej w Polsce / A. Sobczak. — Poznań: AE w Poznaniu, 1993.

273. Szyszka A. Polityka rodzinna w Polsce 1990-2004 / A. Szyszka. — Lublin: Wydawnictwo KUL, 2008.

274. Ulman P. Sytuacja mieszkaniowa polskich rodzin w świetle danych z badania budżetów gospodarstw domowych / P. Ulman // Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy. Modernizacja dla spójności społeczno-ekonomicznej; red. M.G. Woźniak. — Z. 18. — Rzeszów: wyd. Uniwersytetu Rzeszowskiego, 2011.

Додаток А

Фінансові результати підприємств житлово-комунального господарства

Таблиця А.1

Фінансові результати підприємств житлово-комунального господарства за 2013-2014 роки*

Показник		за 2014 рік	за 2013 рік	Приріст/зниження	
				млн. грн.	%
1	2	3	4	5	6
ВСЬОГО	прибуток	268,3	676,6	-408,4	-60,4
	збиток	5023,0	2313,8	2709,2	117,1
у т.ч. по підгалузях					
Водо-каналізаційне господарство	прибуток	108,1	245,5	-137,4	-56,0
	збиток	1141,7	856,9	284,9	33,2
Комунальна теплоенергетика	прибуток	32,4	304,3	-271,9	-89,3
	збиток	3595,6	1277,7	2317,9	181,4
Житлове господарство	прибуток	100,0	96,3	3,6	3,8
	збиток	177,6	118,3	59,4	50,2
ІНШІ*	прибуток	27,8	30,5	-2,7	-8,9
	збиток	108,0	60,9	47,1	77,3
* виробничі управління, комбінати, шляхоексплуатаційні організації, підприємства санітарної очистки, зелене господарство, ремонтно-будівельні організації					

*Примітка. Складено автором на основі [92].

Додаток Б

Статистика ветхого житлового фонду

Рис. Б.1.Ветхий житловий фонд України у 2014 році*

*Примітка. Складено автором на основі [160].

Продовження додатку Б

Рис. Б.2. Аварійний житловий фонд України у 2014 році [275]*

*Примітка. Складено автором на основі [160].

Продовження додатку Б

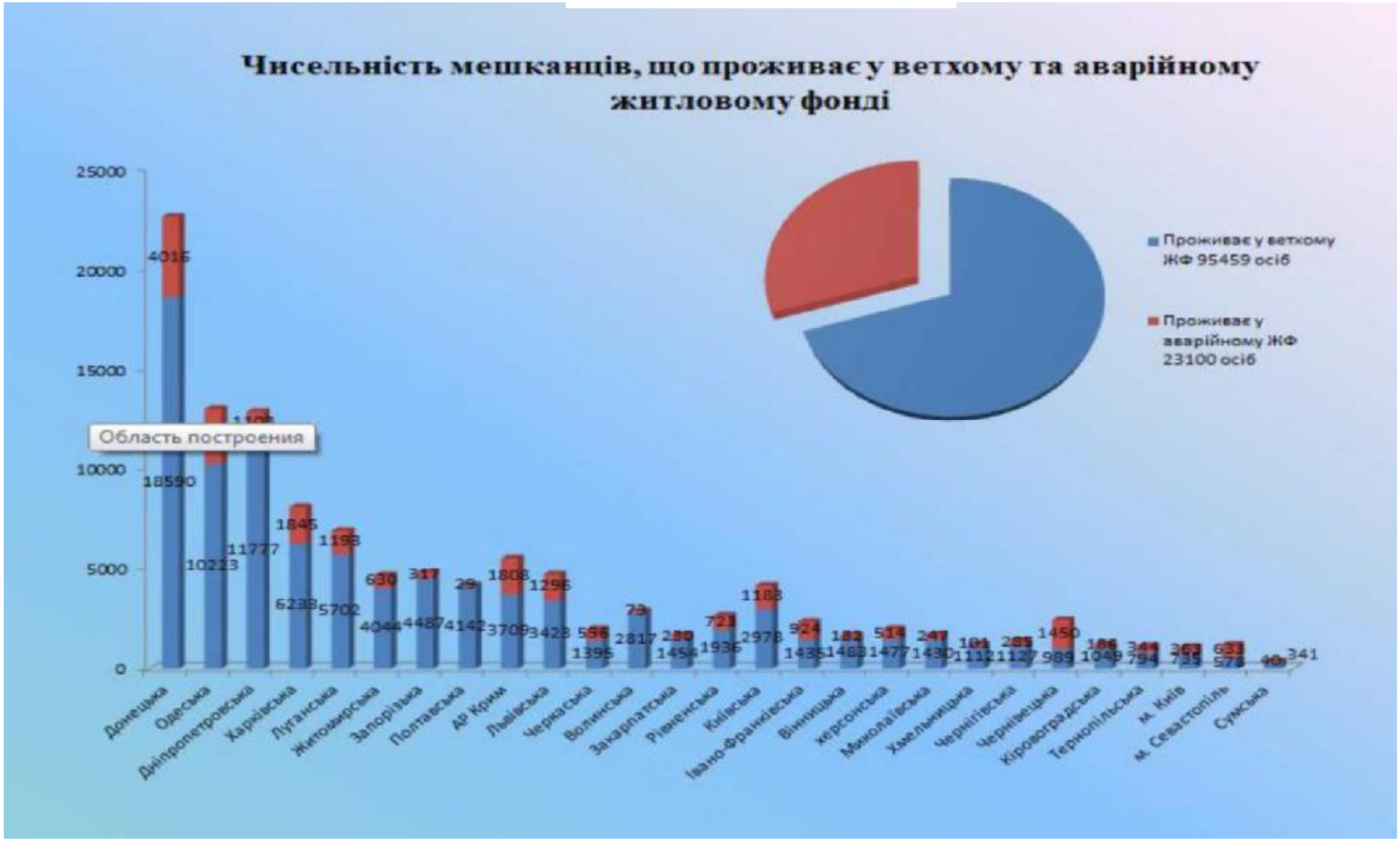


Рис. Б.3. Мешканці, які проживають в аварійному житловому фонді України у 2014 році [275]*

*Примітка. Складено автором на основі [160].

Додаток В

Характеристика житлового фонду

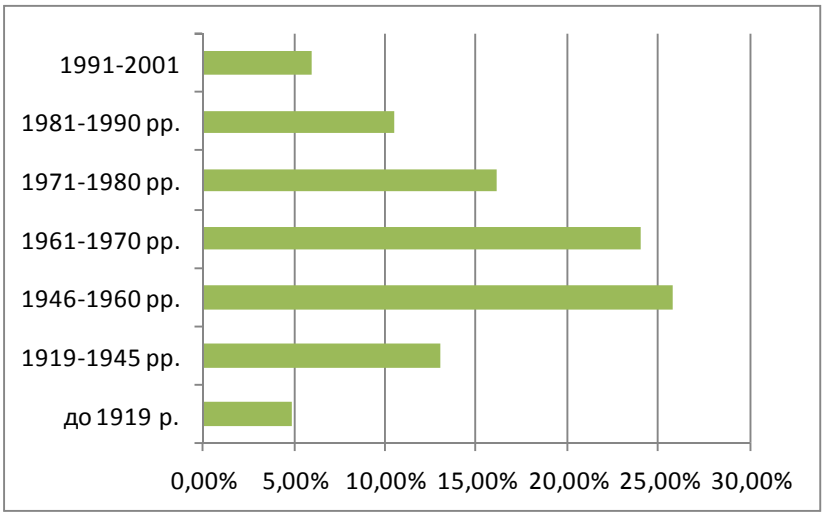


Рис. В.1. Структура житлового фонду в Україні за періодами введення в експлуатацію*

*Примітка. Складено автором на основі [229].

Таблиця В.1

Обладнання житлового фонду України[274]*

Показник	2000		2005		2010		2013		2014	
	у міських поселеннях	у сільській місцевості	у міських поселеннях	у сільській місцевості	у міських поселеннях	у сільській місцевості	у міських поселеннях	у сільській місцевості	у міських поселеннях	у сільській місцевості
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Питома вага загальної житлової площі, обладнаної водопроводом	75,3	17,9	76,6	20,0	77,9	27,1	78,5	31,5	77,6	33,4
каналізацією	73,7	12,9	75,4	15,7	76,7	23,2	77,4	27,7	74,6	29,9
опаленням	72,8	18,3	74,2	24,4	76,7	36,1	77,5	42,0	78,0	53,1
газом	81,6	82,5	81,8	84,1	82,5	84,5	82,3	84,2	82,7	84,2
гарячим водопостачанням	58,4	4,3	59,7	5,4	60,9	11,5	61,8	15,9	63,3	21,0

*Примітка. Складено автором на основі [229].

Продовження додатку В

Таблиця В.2

Благоустрій населених пунктів України [274]*

Рік	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014
1	2	3	4	5	6	7	8
Кількість населених пунктів, які мають водопровід							
міст	448	452	455	456	457	457	397
селищ міського типу	796	767	771	775	761	758	570
сільських населених пунктів	6651	6360	6298	6312	6225	6292	4709
мають каналізацію							
міст	426	438	443	443	444	445	385
селищ міського типу	518	489	512	512	510	506	397
сільських населених пунктів	841	746	727	709	703	694	530
газифіковані тільки природним та природним і зрідженим газом							
міст	386	411	423	424	427	429	388
селищ міського типу	462	545	617	631	637	646	562
сільських населених пунктів	7596	10318	13965	14391	14688	15175	14733
газифіковані тільки зрідженим газом							
міст	58	42	30	29	28	26	19
селищ міського типу	398	316	203	190	186	177	155
сільських населених пунктів	19297	16306	12836	12362	11998	11497	9981

*Примітка. Складено автором на основі [229].

Таблиця В.3

Житловий фонд України [274], млн. м^{2*}

Роки	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Весь житловий фонд	922,1	978,3	1015	1046,4	1079,5	1086	1094,2	1096,6	966,1
Міський житловий фонд	574,3	616,6	643,2	669,9	693	695,5	700,7	700,1	588,1
Відсоткове значення	*62,28*	*63,03*	*63,37*	*64,02*	*64,20*	*64,04*	*64,04*	*63,84*	*60,87*
Сільський житловий фонд	347,8	361,7	371,8	376,5	386,5	390,5	393,5	396,5	378
Відсоткове значення	*37,72*	*36,97*	*36,63*	*35,98*	*35,80*	*35,96*	*35,96*	*36,16*	*39,13*
Разом	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

*Примітка. Складено автором на основі [229].

Продовження додатку В

Таблиця В.4

Житловий фонд за регіонами, тис.м^2 [274]*

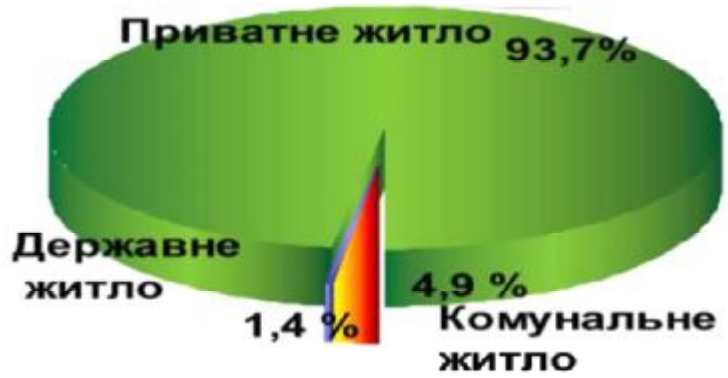
Регіон/ область	Весь житловий фонд					Міський житловий фонд				
	1990	1995	2000	2010	2014	1990	1995	2000	2010	2014
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Україна	922094	978318	1014974	1079503	966137	574331	616568	643229	692986	588143
Автономна Республіка Крим	31733	36738	37327	39333	……	20718	24849	25143	26065	…….
Вінницька	39937	42011	42994	43963	46236	13364	14234	15420	16361	18705
Волинська	18300	19484	20164	22124	23112	7837	8549	8872	10080	10491
Дніпропетровська	69150	76685	77828	79043	78892	55259	62064	63166	64080	63916
Донецька	95535	95464	98614	101245	50591	85467	85443	88251	90752	44211
Житомирська	28220	30555	31817	33328	33629	12927	14574	15684	16577	16686
Закарпатська	21279	23621	25228	28314	30141	8128	8305	8571	10031	11020
Запорізька	36828	38200	39397	40911	40982	26232	27286	28325	29918	29921
Івано-Франківська	25070	26746	28813	32656	34941	9620	10244	11096	13339	14261
Київська	39532	43339	46835	54812	59245	18556	21741	24031	27652	29115
Кіровоградська	23521	24494	24947	24671	24770	12570	13535	13817	14219	14395
Луганська	52707	54058	54778	55414	17656	45225	46396	46870	47659	12628
Львівська	44083	47059	49988	54254	57323	24364	25787	27721	29858	31392
Миколаївська	23470	23469	26009	25965	25841	14257	14004	16607	17058	16994
Одеська	45144	47728	48194	53414	53402	26252	28591	28784	32920	31710
Полтавська	32819	34339	36333	36996	36374	16415	17786	19486	20086	19435
Рівненська	20818	21900	22984	24454	25253	8696	9144	9769	10408	10622
Сумська	25775	26967	26948	27725	28119	14377	15673	15870	17079	17313
Тернопільська	*20726*	*21783*	*23490*	*25371*	*26576*	*7447*	*7912*	*9064*	*10320*	*11076*
Харківська	53839	57454	59898	63788	65285	40968	44342	46267	49939	51022
Херсонська	21940	23111	24436	25927	25437	13055	13840	14679	16482	15906
Хмельницька	28867	30377	31708	33314	33726	11053	12303	13589	15299	15458
Черкаська	30808	32316	33600	33976	34325	13817	15068	15709	15984	15901
Чернівецька	16462	17852	18788	20443	21801	6314	6742	7013	7757	8358
Чернігівська	26324	27068	28045	29757	29804	12206	13101	13928	15113	14931

*Примітка. Складено автором на основі [229].

Продовження додатку В

ПОБУДОВА	ПЛОЩА (млн. м²)	БУДИНКИ (тис. од.)	НАСЕЛЕННЯ (тис. чол.)
Міські поселення	700,7	4 073	31 091 (68,6%)
Сільська місцевість	393,3	6 107	14 237 (31,4%)
ВСЬОГО	1 094	10 180	45 328

Станом на 31.12.2014 року кількість житлових будинків, що мають 5 поверхів і вище налічує 79734 одиниці



Кількість багатоквартирних будинків понад 254 тис. од., з них:

Всього	254 937
Комунальна власність	213 826
Державна власність	18 206
З них гуртожитки всіх форм власності	9 561
ОСББ	16 847
ЖБК	6 058

Рис. В.2. Класифікація житлового фонду*

*Примітка. Складено автором на основі [160].

Продовження додатку В

Таблиця В. 5

Житловий фонд Тернопільської області (млн.м^2 загальної площі)*

Роки	1990	1995	2000	2005	2010	2013	2014
1	2	3	4	5	6	7	8
Житловий фонд, усього	20,7	21,8	23,5	24,2	25,4	26,1	26,6
У середньому на одного жителя, м^2	17,7	18,6	20,5	21,7	22,9	23,8	24,9
Міський житловий фонд	7,4	7,9	9,1	9,6	10,3	10,6	11,1
У середньому на одного міського жителя, м^2	15,2	15,6	18,0	20,1	21,6	22,3	23,5
Сільський житловий фонд	13,3	13,9	14,4	14,6	15,1	15,5	15,5
У середньому на одного сільського жителя, м^2	19,5	20,9	22,5	22,9	23,9	25,0	26,0

*Примітка. Складено автором на основі [229].

Таблиця В.6

Житловий фонд по районах і містах (тис.м^2 загальної площі)*

Роки	2013	2014
1	2	3
По області	26121,0	26575,8
Бережанський	976,9	978,4
Борщівський	1680,8	1680,3
Бучацький	1276,7	1272,5
Гусятинський	1494,3	1498,4
Заліщицький	1173,3	1174,1
Збаразький	1343,8	1347,2
Зборівський	1034,0	1035,7
Козівський	964,5	964,2
Кременецький	1664,4	1671,5
Лановецький	808,7	808,8
Монастириський	808,8	808,9
Підволочиський	1195,0	1194,9
Підгаєцький	555,0	555,0
Теребовлянський	1583,0	1566,8
Тернопільський	1948,2	1973,7
Чортківський	1773,43	1214,9
Шумський	802,1	805,8
м. Тернопіль	5038,1	5465,0
м. Чортків	…	559,7

*Примітка. Складено автором на основі [229].

Додаток Д

Характеристика суб'єктів господарювання в житловому господарстві України

Таблиця Д.1

Інформація щодо утворених в розрізі по областях України
станом на 01.10.2015 року*

Область	Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків			Кооперативи власників квартир			Служба єдиного замовника			Приватні підприємства		
	Станом на 01.10.2015	Утворено	Ліквідовано	Станом на 01.10.2015	Утворено	Ліквідовано	Станом на 01.10.2015	Утворено	Ліквідовано	Станом на 01.10.2015	Утворено	Ліквідовано
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Вінницька	603	73	0	56	2	0	0	0	0	4	0	3
Волинська	473	30	0	110	0	0	0	0	0	3	0	0
Дніпропетровська	1157	68	0	709	0	0	0	0	2	21	0	0
Донецька	865	0	0	301	0	0	16	0	0	46	0	0
Житомирська	239	12	0	8	0	0	3	0	0	22	0	0
Закарпатська	274	6	0	72	0	0	0	0	0	4	0	0
Запорізька	519	47	0	427	0	0	0	0	0	8	0	2
Івано-Франківська	428	13	0	30	0	0	1	0	0	12	0	0
Київська	381	25	0	148	0	0	2	0	0	50	0	0
Кіровоградська	164	14	0	111	0	0	4	0	0	6	0	2
Луганська*	94	0	0	591*	0	0	0	0	0	8	0	3
Львівська	1151	34	0	294	0	0	0	0	0	8	0	0
Миколаївська	1078	18	0	69	0	0	3	0	0	21	0	0
Одеська	966	17	0	379	5	0	8	8	0	50	9	0
Полтавська	410	3	0	227	0	0	5	0	0	18	0	0
Рівненська	402	35	0	63	1	0	0	0	0	9	1	0
Сумська	370	6	0	136	0	0	0	0	0	18	0	0
Тернопільська	785	20	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0
Харківська	811	31	0	541	0	0	2	0	1	16	0	0
Херсонська	744	5	0	111	0	0	2	0	0	5	0	0
Хмельницька	595	41	0	176	0	0	0	0	0	10	2	0
Черкаська	507	31	0	187	4	0	0	0	0	3	0	0
Чернівецька	307	6	0	88	0	0	0	0	0	6	0	0
Чернігівська	273	2	0	19	0	0	1	0	0	10	0	0
м. Київ	732	22	0	911	0	0	10	0	2	123	7	0
Всього по Україні	14328	556	0	5764	12	0	57	8	5	534	19	10

***Примітка. Складено автором на основі [160].**

Продовження додатку Д

Таблиця Д.2

Інформація щодо виконання заходів з реформуванню житлового господарства
у Тернопільській області станом на 01.10.2015 року

ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирних будинків)			ДЕЗ (дирекція єдиного замовника)/СЕЗ (служба єдиного замовника)			ПП (приватні підприємства)			ЖБК(житлово-будівельні кооперативи)		
Кількість створених ОСББ, од. станом на 1.10.2015 року	Кількість будинків, де створено ОСББ, од.	Загальна площа, яку обслуговує ОСББ, (од./тис.кв.м)	Кількість створених ДЕЗ, од.	Кількість будинків, що обслуговують ДЕЗ, од.	Загальна площа будинків, яку обслуговують ДЕЗ, (од./тис.кв.м)	Кількість створених ПП, од.	Кількість будинків, що обслуговують ПП, од.	Загальна площа будинків, яку обслуговують ПП, (од./тис.кв.м)	Кількість створених ЖБК, од.	Кількість будинків, що обслуговують ЖБК, од.	Загальна площа будинків, яку обслуговують ЖБК, (один./тис.кв.м)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
785	800		-	-	-	16	1112	3129,3	-	-	-

Загальна кількість багатоквартирних будинків,	Загальна площа багатоквартирного житлового фонду,	Загальна площа багатоквартирного житлового фонду, що перебуває в управлінні ОСББ,		Загальна площа багатоквартирного житлового фонду, яку обслуговують ЖБК,		Загальна площа багатоквартирного житлового фонду, яку обслуговують ДЕЗ (СЕЗ),		Загальна площа багатоквартирного житлового фонду, яку обслуговують ПП,		Загальна площа багатоквартирного житлового фонду, що перебуває в управлінні комунальних підприємств,	
од	тис.кв.м	тис.кв.м	%	тис.кв.м	%	тис.кв.м	%	тис.кв.м	%	тис.кв.м	%
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
2479	4627,1	1056,60	22,8	-	-	-	-	3129,3	67,630	441,2	9,54

*Примітка. Складено автором на основі [118].

Додаток Е

Динаміка створення ОСББ

Рис. Е.1. План та факт створення ОСББ в Україні протягом 2009-2014 років*

*Примітка. Складено автором на основі [117].

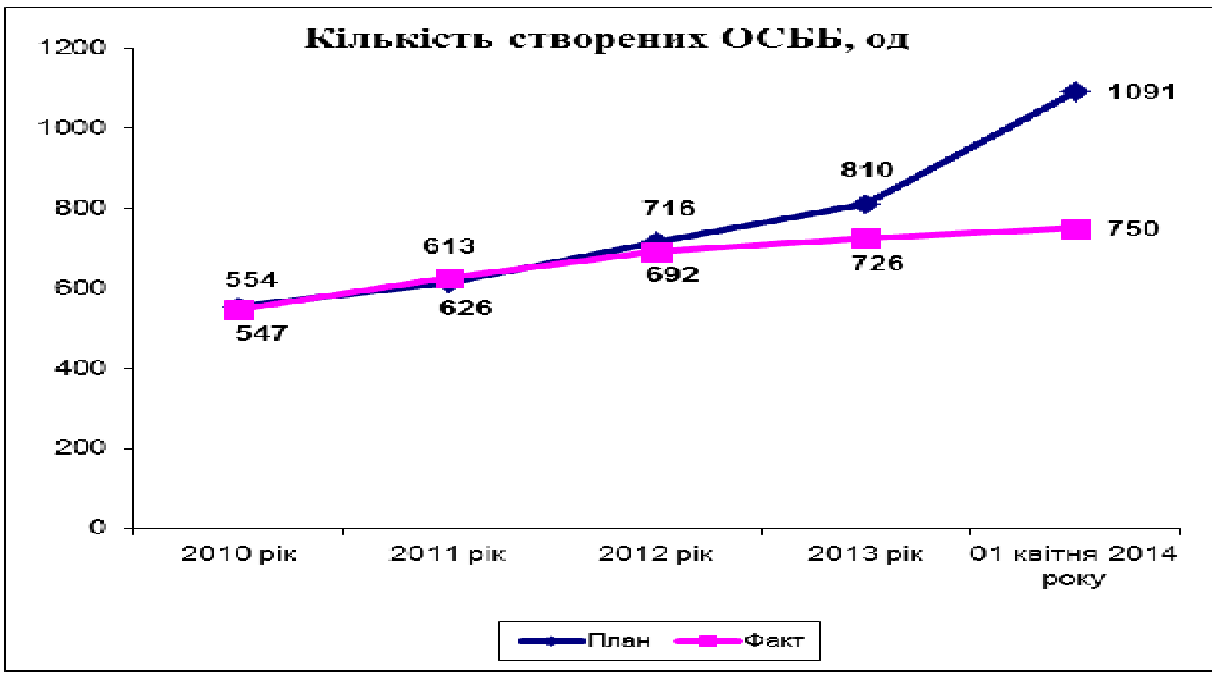


Рис. Е.2. План та факт створення ОСББ в Тернопільській області протягом 2009-2014 років*

*Примітка. Складено автором на основі [117].

Додаток Є

Таблиця Є.1

Характеристика житлового фонду Тернопільської області, який перебуває на балансі підприємств житлово-комунального господарства станом на 01.01.2014 року 1-но-5-ти поверхові будинки*

Назва підприємства	Всього будинкі в (од.)	Загальна площа (тис. м^2)	в тому числі									
			1-но поверхові	Площа	2-х поверхові	Площа	3-х поверхові	Площа	4-х поверхові	Площа	5-ти поверхові	Площа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Бережани «БМОКП»	110	27,6	44	5,9	52	14,0	11	4,5	3	3,2	0	0,0
Борщів ДП «Комунальник»	61	37,4	25	4,6	11	3,8	9	,3	5	5,8	11	17,9
Бощів «Цукровик»	16	11,9	0	0,0	12	7,2	1	0,6	2	1,4	1	2,63
Ск.Подільська ККП	83	39,3	34	3,6	38	7,8	3	2,0	1	0,7	7	25,2
Бучач ККП	134	58,5	6	0,5	67	16,4	37	11,4	12	8,9	12	21,3
Гусятин водоканал сервіс	19	37,6	0	0,0	1	0,8	4	3,1	1	0,4	13	33,3
Копичинці МКП «Господар»	13	4,9	1	0,1	10	1,5	0	0,0	1	1,1	1	2,2
Хоростків КП «Комунальник»	29	27,96	0	0,0	13	9,0	6	4,8	4	4,06	6	10,1
Заліщики ЖКП	14	0,3	14	0,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
МКП «Збараж»	40	52,0	8	0,6	11	4,4	4	2,5	4	4,9	13	39,6
КП «Вишнівець»	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
КП «Зборів»	38	32,1	0	0,0	10	3,3	0	0,0	12	11,3	16	17,5
Залізецький ККП	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Козова ККП	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
КП «Козлів-Комунальн»	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
КП «Кременецька оселя»	82	82,8	23	1,9	22	9,9	4	2,5	14	21,6	19	46,9
Почаївський ККП	20	8,0	7	1,3	11	3,9	0	0,0	0	0,0	2	2,8
Ланівецьке КП	29	37,8	2	0,4	9	3,8	4	2,6	1	3,5	14	27,5
Монастириське КП	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Підволочиське УЖКГ	42	51,7	9	1,5	3	0,9	10	9,6	4	6,2	13	33,5

Продовження додатку Є

Продовження таблиці Є.1

21	Скалат МКП «Комунальн»	9	2,9	7	0,3	0	0,0	0	0,0	1	0,6	1	2,0
22	КП Теребовля	94	71,6	10	0,6	42	11,7	20	9,1	5	4,4	17	45,8
23	Дружба ККП	5	11,8	0	0,0	1	0,5	0	0,0	0	0,0	4	11,3
24	Микулин ПМП «Комунеконсерв»	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
25	КП «Аквасервіс»	24	38,2	0	0,0	5	1,6	4	3,0	1	1,4	14	32,2
26	КП «Добробуд»	6	6,13	0	0,0	1	0,5	1	0,5	1	0,2	3	4,9
27	КП «Великогаївське скомунгосп»	6	7,37	0	0,0	0	0,0	1	0,5	3	3,55	2	3,3
27	П «Чортків дім»	101	151,76	13	1,4	25	12,6	13	16,2	11	20,9	31	87,4
29	ПП «Заводське 2009»	6	46,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	1,5	4	9,5
30	«Шумськкомунсервіс»	16	13,7	2	0,2	5	3,1	3	2,8	0	0,0	6	9,3
31	**Разом по області**	**997**	**860,1**	**205**	**23,2**	**349,0**	**116,7**	**135**	**81,1**	**88**	**105,6**	**210**	**486,1**
32	Тернопіль УЖКГ	996	2514,44	106	11,15	195	63,9	117	66,5	72	105,3	313	1022,4
33	**Разом**	**1993**	**3374,56**	**311**	**34,35**	**544**	**180,6**	**252**	**147,6**	**160**	**210,91**	**523**	**1508,53**

Таблиця Є.2

Характеристика житлового фонду Тернопільської області, який перебуває на балансі підприємств житлово-комунального господарства станом на 01.01.2014 року 6- ти - 16-ти поверхові будинки*

№ з/п	Показник	6-ти поверхові	Площа	7-ми поверхові	Площа	8-ми поверхові	Площа	9-ти поверхові	Площа	10-ти поверхові	Площа	12-ти поверхові	Площа	14-ти поверхові	Площа	16-ти поверхові	Площа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
33	Разом по області	4	2,24	0	0,0	0	0,0	4	11,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
34	Тернопіль УЖКГ	22	69,4	2	3,4	2	11,1	130	817,8	34	329,6	0	0,0	1	4,3	2	9,6
35	**Разом**	**26**	**71,28**	**2**	**3,4**	**2**	**11,1**	**134**	**828,8**	**34**	**329,6**	0	0,0	**1**	**4,3**	**2**	**9,6**

*Примітка. Складено автором на основі [117].

Додаток Ж

Структура управління житлово-комунального господарства, благоустрою та екології Тернопільської міської ради

Рис. Ж.1. Структура управління житлово-комунального господарства, благоустрою та екології Тернопільської міської ради*

*Примітка. Складено автором самостійно.

Додаток 3

Відомість накопичення інформації про власників житлових та нежитлових приміщень*

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом ОСББ «_____»

від 01.01.2015 № 1

Відомість власників житлових та нежитлових приміщень у будинку по вулиці_____

№ п/п	№ квартири	№ нежитлового приміщення	Прізвище та ініціали власника/співвласників	Паспортні дані	Місце роботи/навчання	Реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків власника	Прізвище та ініціали співжильців, дата народження, родинні зв'язки (дружина, діти, батьки тощо)	Кількість співжильців	Дані документа на власність (назва, номер, дата)*	Загальна площа житлового приміщення	Загальна площа нежитлового приміщення	Частка власника житлово/нежитлового приміщення у	Зміни, що відбулися протягом року	Вартість житлового/нежитлового приміщення	Інформація про пільги **
Під'їзд 1, уповноважена особа _____															
1															
2															
3															
4															

*Додаткові дані про житлове/нежитлове приміщення

№ п/п	№ квартири	№ нежитлового приміщення	Загальна площа (кв.м)	Жила площа (кв.м)	Кількість кімнат	Кількість зареєстрованих осіб	Стан житлового/нежитлового приміщення	Тип житлового/нежитлового приміщення
1								
2								
3								
4								

**Інформація про пільги

№ п/п	№ квартири	№ нежитлового приміщення	Категорія громадян	Категорія пільги	Документи, що підтверджують пільгу	Додаткові відомості
1						
2						
3						
4						

Голова ОСББ П.І.П., підпис, печатка

*Примітка. Складено автором самостійно.

Додаток К

Алгоритм визначення легітимності установчих зборів

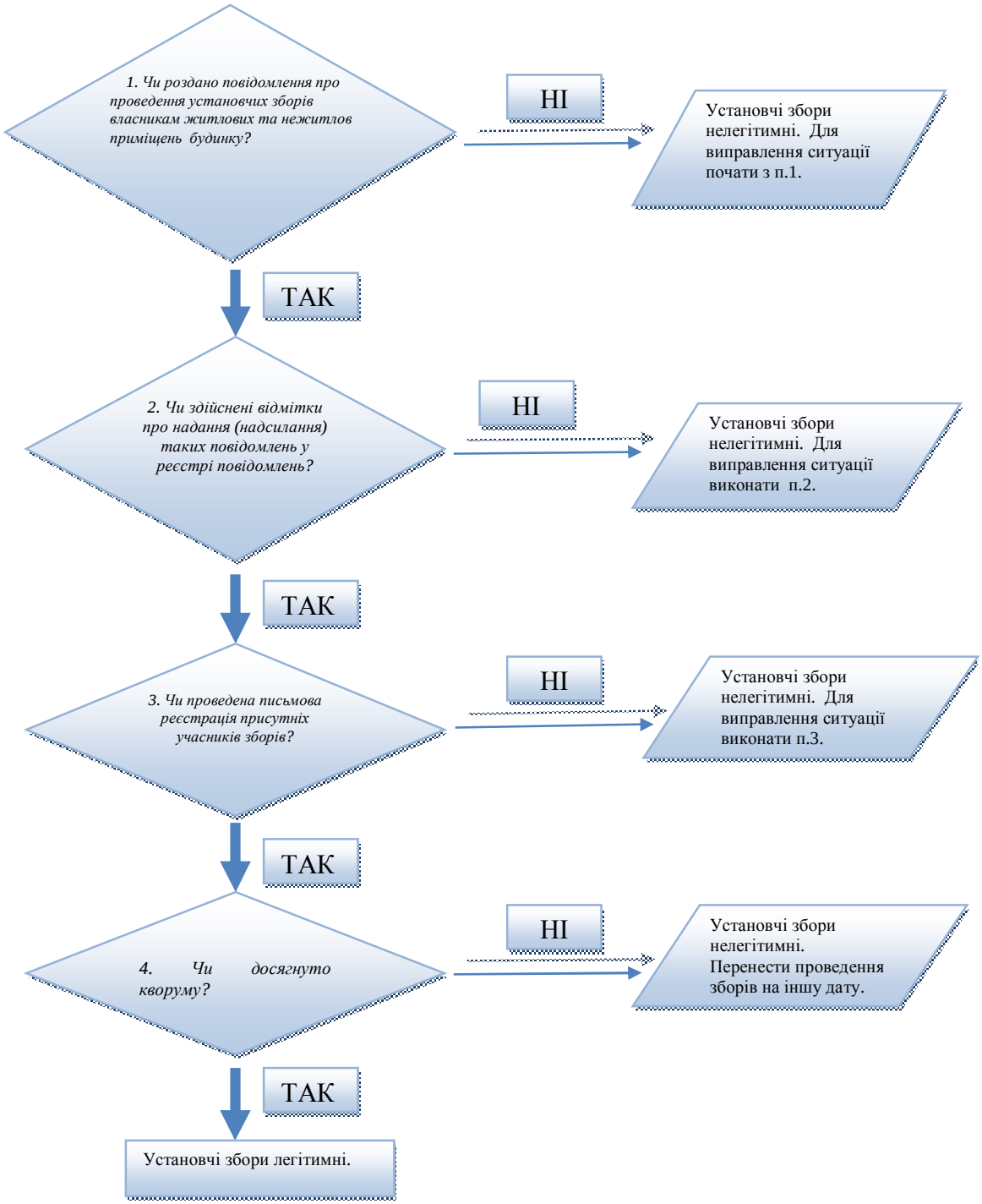


Рис. К.1. Алгоритм визначення легітимності проведення установчих зборів

*Примітка. Складено автором самостійно.

Додаток Л

Зразок - ПОВІДОМЛЕННЯ

ПРО ПРОВЕДЕННЯ ЗАГАЛЬНИХ ЗБОРІВ
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ*
«_____»

Шановний власник квартири / нежитлового приміщення в будинку номер _____ по вул. _____м. _____-

Повідомляємо Вас про проведення загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) «_____», що знаходиться за адресою: _____ скликаних Правління ОСББ у відповідності Закону України «Про об'єднання співпіввласників багатоквартирних будинків».

Збори відбудуться « _____ » вересня _____року за адресою: _____

Початок зборів о 19.30

Початок реєстрації о 19.00

Проект порядку денного:

1. Визначення процедури проведення загальних зборів.
2. Прийом будинку на баланс ОСББ.
3. Паркування автомобілів біля будинку.
4. Інші питання.

1. Для участі в Установчих зборах при собі треба мати документ/копію, що засвідчує Ваше право власності на квартиру (свідоцтво, договір купівлі/продажу, договір дарування, інше), а також паспорт.
2. Просимо заповнити наступну таблицю та відправити цей лист електронною поштою адресату _____-до _____2015 року

Питання	Так	Ні
Чи плануєте Ви бути присутні на зборах?		
Чи будете особисто чи надішлете представника?		
Які важливі для вас питання ви б хотіли обговорити на зборах?		
Інше…..		

З повагою, Правління ОСББ «_____»
Дата_____-

*Примітка. Складено автором самостійно.

Додаток М

Пропонований реєстр повідомлень про проведення установчих зборів*

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом ОСББ «_____»

від 01.01.2015 № 1

№ п/п	№ квартири	№ нежитлового приміщення	Прізвище та ініціали власника/співвласників	Прізвище особи, яка отримала повідомлення	Її підпис	Дата отримання повідомлення	Додаткові дані
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
….							
….							
….							
	Кількість всіх власників		_____шт.				
	Кількість всіх присутніх власників		_____шт.				
	Частка присутніх у загальній кількості		_____%				
	Достатність для проведення зборів		_____%				

Голова ОСББ П.І.П., підпис, печатка

*Примітка. Складено автором самостійно.

Додаток Н

Пропонований реєстр учасників під час проведення установчих зборів*

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказом ОСББ «_____»
від 01.01.2015 № 1

№ п/п	№ квартири	№ нежитлового приміщення	Прізвище та ініціали власника/співвласників	Прізвище особи/осіб, які присутні на зборах	Її підпис	Прізвище осіб, уповноважених бути присутніми на зборах	Дата зборів	Додаткові дані
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
….								
….								
….								

Голова ОСББ П.І.П., підпис, печатка

*Примітка. Складено автором самостійно.

Додаток П

Проект-положення наказу*

ПРО ОБЛІКОВУ ПОЛІТИКУ ОСББ

Відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Законів України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», Податкового кодексу України, враховувати специфіку ряду інших нормативних документів: Житлового кодексу УРСР (від 1983 року), «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про питну воду та питне водопостачання», «Про теплопостачання», «Про відходи», «Про енергозбереження», а також з метою дотримання єдиних методів оцінки, обліку та процедур, використовуваних для складання і подання фінансової звітності

НАКАЗУЮ дотримуватися наступних норм:

1. ОРГАНІЗАЦІЯ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ

1.1. Ведення бухгалтерського обліку покласти на головного бухгалтера ОСББ. Права й обов'язки головного бухгалтера визначати на підставі Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», цього наказу та посадової інструкції. Цим наказом головний бухгалтер наділяється правом другого підпису, який він ставить на первинних бухгалтерських документах, реєстрах бухгалтерського обліку та відповідних звітах.

1.2. Ведення бухгалтерського обліку і складання фінансової звітності здійснювати відповідно до норм національних П(С)БО. Норми МСФЗ не застосовувати. Ведення обліку здійснювати за допомогою програмного забезпечення.

1.3. Для визнання об'єктів необоротними активами, визначення дати їх уведення в експлуатацію, строку корисного використання (у т.ч. за об'єктами, отриманими у фінансову оренду) і ліквідаційної вартості, проведення інвентаризації та здійсненні оцінки технічного стану будинку при прийнятті його в експлуатацію, а також для проведення операцій оцінки у разі безкоштовного отримання цінностей створити комісію у складі: голова комісії – голова правління ОСББ, члени комісії: – головний бухгалтер, представник під’їзду 1, представник під’їзду 2, представник під’їзду 3 і т.д.

1.4. Проводити інвентаризацію активів і зобов'язань раз на рік у період з 18 по 25 грудня. Склад інвентаризаційної комісії встановлювати окремим наказом голови правління ОСББ та змінювати склад її членів щороку. Проводити раптову інвентаризацію каси не рідше одного разу на місяць. У разі інших випадків доцільність проведення інвентаризації визначається головою правління ОСББ на підставі чинного законодавства.

2. ПОРЯДОК ВИЗНАННЯ ТА МЕТОДИКА БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ

2.1. Класифікацію активів та зобов'язань здійснювати виходячи зі строку один рік.

2.2. Одиницею обліку основних засобів визначити об'єкт основних засобів та інших необоротних матеріальних активів. Групування основних засобів в аналітичному обліку проводити згідно з вимогами Інструкції про використання Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств та організацій, затвердженої наказом МФУ від 30.11.1999 р. № 291.

2.3. До основних засобів відносити матеріальні цінності, які призначені для використання в господарській діяльності на протязі періоду, що перевищує 365 календарних днів та вартість яких перевищує 6000,00 грн.

Продовження додатку П

2.4. До складу малоцінних необоротних матеріальних активів (МНМА) відносити матеріальні цінності, що призначаються для використання у господарській діяльності протягом періоду, який більше одного року з дати введення в експлуатацію таких матеріальних цінностей, та вартість яких не перевищує 6000,00 гривень.
2.5. Строк корисного використання необоротних активів встановлювати комісією на рівні не менше мінімального строку, передбаченого податковим законодавством (п. 145 ПКУ).
2.6. Будинок слід відображати на позабалансовому рахунку 025 та нараховувати. амортизацію прямолінійним методом, окремо від інших (власних) основних засобів, у відомості нарахування амортизації, проте не відображати в обліку на рахунках витрат. Для визначення кількості років експлуатації будівлі треба використати строки, прописані у класифікаторі житлових будинків та коригувати їх в залежності від реального стану будинку та інженерних мереж та комунікацій. Слід проводити щорічну індексацію вартості будинку. Установити прямолінійний метод нарахування амортизації для всіх основних засобів (крім будівлі), а для малоцінних необоротних матеріальних активів – в розмірі 100 % у першому місяці використання об'єкта (в місяці його введення в експлуатацію).
2.7. Суму витрат на капітальний ремонт будівлі відносити на рахунок 103 «Будинки та споруди» та амортизувати прямолінійним методом. Витрати на поточний ремонт визнавати витратами у період їх здійснення та відносити до складу витрат періоду.
2.8. Ліквідаційну вартість об'єктів основних засобів та нематеріальних активів прийняти рівною нулю.
2.9. Здійснювати нарахування амортизації нематеріальних активів прямолінійним методом.
2.10. Одиницею бухгалтерського обліку запасів уважати їх найменування. Використовувати метод оцінки вибуття запасів: за середньозваженою собівартістю.
2.11. Обсяг придбання запасів, основних засобів та нематеріальних активів регламентувати в кошторисі, який складати з розрахунку на 1 рік. Первісну вартість запасів визначати за собівартістю запасів згідно з пунктом 9 П(с)БО 9 «Запаси». В бухгалтерському обліку та фінансовій звітності запаси об’єднання відображати за меншою з двох оцінок — первісною вартістю або чистою вартістю реалізації.
2.12. Запаси, що належать ОСББ, обліковувати на відповідних рахунках бухгалтерського обліку класу 2 «Запаси», а невласні запаси — на позабалансовому рахунку 023 «Матеріальні цінності на відповідальному зберіганні».
2.13. Малоцінні швидкозношувані предмети - предмети зі строком використання менше одного року та вартістю менше 6000,00 грн. обліковувати на однойменному рахунку 22 «МШП». В момент передачі таких активів в експлуатацію списувати їх з балансу з одночасною організацією їх оперативного кількісного обліку на місцях експлуатації та відповідними особами на протязі строку фактичного використання таких предметів.
2.14. Облік надходження грошових коштів до каси ОСББ і їх використання здійснювати згідно з Положенням про ведення касових операцій № 637. Залишок наявних грошових коштів у касі на кінець дня не має перевищувати розрахованого і затвердженого ліміту каси.
2.15. Обов’язкові щомісячні внески на потреби утримання будинку та прибудинкової території (спільного майна), які надходять до каси або на поточний рахунок ОСББ від

Продовження додатку П

мешканців, обліковувати окремо щодо кожного співвласника ОСББ на субрахунках: 377.11 «Внески при створенні ОСББ»; 377.12 «Внески щомісячні (квартплата)»; 377.2 «Розрахунки за внесками на поточний ремонт»; 377.31 «Дотації»; 377.32 «Субсидії»; 377.33 «Відшкодування пільг»; 377.41 «Розрахунки на капітальний ремонт»; 377.42 «Розрахунки на здійснення невідкладних термінових робіт»; 377.43 «Інші розрахунки (внески)».

2.16. Нарахування щомісячних внесків здійснювати за дебетом відповідного субрахунку 377 та кредитом відповідного субрахунку 48, зокрема: 48.11 «Внески при створенні ОСББ»; 48.12 «Внески щомісячні (квартплата)»; Субрахунок 48.2 «Внески на поточний ремонт»; 48.31 «Дотації»; 48.32 «Субсидії»; 48.33 «Відшкодування пільг»; 48.4 «Інші внески».

Такі нарахування здійснювати щомісячно відповідно до частки кожного співвласника у загальних витратах на утримання будинку та прибудинкової території.

Визначення суми щомісячних внесків кожного співвласника здійснювати у кошторисі шляхом ділення загальної суми річних планових витрат за мінусом доходів від здійснення некомерційної господарської діяльності на загальну площу приміщення, що утримується, у $м^{2.}$ Отриманий результат слід перемножити на кількість $м^2$ для кожного співвласника (відповідно до даних, що містяться у документах на квартиру). Дані суми слід переглядати щокварталу (або частіше у разі потреби) та здійснювати перерахунок. Про дані перерахунку слід повідомляти співвласникам на шляхом розсилання електронних листів або здійснення письмового опитування. У суму щомісячних внесків закладати планову вартість поточного ремонту.

2.17. Створювати для накопичення коштів на ремонт спільного майна ремонтний фонд та для термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, резервний фонд. Кошти цих фондів акумулювати на окремому рахунку об'єднання у банківських установах і використовувати виключно за цільовим призначенням. Розмір обов'язкових платежів (внесків співвласників) на формування ремонтного та резервного фонду, а також порядок їх сплати проводити на підставі прийнятого загальними зборами співвласників ОСББ рішення. Нарахування і надходження внесків співвласників на створення ремонтного і резервного фондів здійснювати окремо по кожному співвласнику ОСББ із застосуванням субрахунків відповідно 377.41 «Розрахунки на капітальний ремонт» та 377.42 «Накопичення коштів на здійснення невідкладних термінових робіт». Нарахування внесків співвласників відображати по дебету цих субрахунків і по кредиту субрахунків рахунка 43: 43.1 «Резервування коштів на капітальний ремонт»; 43.2 «Резервування коштів на усунення збитків». Отримання коштів відображати за дебетом відповідних субрахунків до рахунку 31: 311.1 «Поточні рахунки в національній валюті для здійснення щомісячних платежів»; 311.2 «Поточні рахунки в національній валюті для резервування коштів».

2.18. Вартість послуг, що їх надають різні підприємства та організації власникам квартир: комунальні послуги, послуги телебачення, радіозв'язку, охорони та сигналізації, інтернет-послуги тощо (комунальні платежі), за які оплата здійснюється власниками квартир на поточні банківські рахунки ОСББ з подальшим перерахуванням цих коштів відповідним підприємствам і організаціям, обліковувати на субрахунку 377.43 «Інші внески» у розрізі власників квартир.

Продовження додатку П

Щоб забезпечити збирання платежів за послуги і встановити недопущення безнадійної дебіторської заборгованості за терміном позовної давності класифікувати її на три групи: тривожна - прострочена заборгованість від 3 місяців до 1 року, за якою ведеться претензійно-позовна робота (надсилаються листи, звернення, здійснюються особисті розмови тощо), проте є висока ймовірність її неотримання внаслідок недостатності коштів боржника (низьких доходів сім'ї), а також внаслідок визнання судом договору недійсним тощо; критична - прострочена заборгованість від 1 до 3 років, за якою не велася претензійно-позовна робота проте є висока ймовірність її неотримання (заборгованість осіб, що не живуть досить тривалий період у житлі, заборгованість померлих осіб, безвісно відсутніх, недієздатних, засуджених до позбавлення волі тощо); безнадійна - прострочена заборгованість більше трьох років. Ймовірність отримання такої заборгованості рівна нулю, оскільки загальна позовна давність встановлена строком у три роки.

2.19. Резерв сумнівних боргів створювати раз на рік на основі даних, отриманих в результаті інвентаризації дебіторської заборгованості та визначення суми критичної та безнадійної. Резерв сумнівних боргів формувати на загальну суму критичної та безнадійної заборгованості проведенням Дт 944 - Кт 38. Для отриманням ОСББ коштів на погашення суми резерву сумнівних боргів, у разі, коли заходи щодо отримання заборгованості не дали результатів, дану суму слід включити до щомісячних внесків співвласників. Дане рішення приймається на загальних зборах об'єднання та затверджується протоколом.

2.20. Головним джерелом фінансування статутної діяльності ОСББ є цільове фінансування і цільові надходження у вигляді внесків співвласників, асигнування з бюджету у вигляді житлових субсидій і субсидій на покриття пільг, інших цільових надходжень, благодійної допомоги тощо. Облік цільового фінансування і цільових надходжень вести з використанням відповідних субрахунків рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Нарахування цільового фінансування здійснювати за кредитом субрахунків рахунку 48 з одночасним нарахуванням дебіторської заборгованості за розрахунками за дебетом відповідних субрахунків рахунку 377. Витрачання цільових коштів здійснювати згідно з кошторисом, який затверджено на загальних зборах ОСББ. За дебетом субрахунків рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» відображати понесені (нараховані) за рахунок цих коштів витрати з одночасним визнанням доходу від цільового фінансування.

2.21. Доходи ОСББ розподіляти на доходи від основної (статутної) діяльності й доходи від некомерційної господарської діяльності.

2.22. Доходами від основної (статутної) діяльності ОСББ визнавати доходи від цільового фінансування. Нарахування доходів від цільового фінансування, зокрема внесків співвласників, відображати по кредиту субрахунку 719 «Доходи від іншої операційної діяльності» і дебету відповідних субрахунків рахунку 48.

2.23. Доходи від некомерційної господарської діяльності (охоплюють доходи від оренди, доходи від реалізації надлишків товарно-матеріальних цінностей тощо) слід відображати за кредитом відповідних рахунків (713 «Дохід від операційної оренди активів», 712 «Дохід від реалізації інших оборотних активів» тощо).

2.24.

Продовження додатку П

2.25. Цільове фінансування визнавати доходом протягом тих періодів, у яких було понесено (нараховано) витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування. Цільове фінансування капітальних інвестицій визнавати доходом протягом періоду корисного використання відповідних об'єктів основних засобів і нематеріальних активів пропорційно сумі нарахованої амортизації цих об'єктів. Цільове фінансування, одержане як компенсація витрат (або збитків), понесених об'єднанням, або з метою негайної фінансової підтримки без майбутніх пов'язаних з цим витрат, визнавати доходом того періоду, у якому утворилася дебіторська заборгованість, пов'язана з цим фінансуванням.

2.26. Якщо об'єкт основних засобів або інших необоротних активів ОСББ отримує безкоштовно, вартість такого об'єкту відображати за кредитом субрахунку 424 «Безоплатно одержані необоротні активи» в кореспонденції з кредитом субрахунку 745 «Доход від безоплатно одержаних активів» у сумі нарахованої амортизації таких об'єктів.

2.27. Заробітну плату нараховувати згідно штатного розкладу в межах затвердженого кошторису.

2.28. Облік витрат статутної діяльності вести на рахунку 949 в розрізі субрахунків:

- витрати на прибирання сходових кліток, підвалів, прибудинкової території (рах. 949.1);
- витрати на поливання подвір'я, клумб і газонів, на прибирання та вивезення снігу (рах. 949.2);
- витрати на вивезення та утилізацію відходів (рах. 949.3);
- витрати на енергопостачання ліфтів (рах. 949.4);
- витрати на освітлення сходових кліток, підвалів (рах. 949.5);
- витрати на санітарну обробку приміщень та очищення неканалізаційних люків (рах. 949.6);
- витрати на інвентар для двірників, прибиральниць (рах. 949.7);
- інші послуги сторонніх організацій (технічне обслуговування систем пожежогасіння, внутрішньобудинкових систем та димовидалення тощо) (рах. 949.8);
- витрати на поточний ремонт (рах. 949.9).

2.29. Облік адміністративних витрат вести на рахунку 92 «Адміністративні витрати» — витрати на утримання правління ОСББ з деталізацією за видами адміністративних витат: заробітна плата, нарахування на неї, канцтовари, відрядження тощо. Інші витрати операційної діяльності вести на відповідних рахунках класу 9. Доходи і витрати відображати у «Звіті про фінансові результати» за принципом нарахування та відповідності, фіксувати їх у бухгалтерському обліку та фінансовій звітності в момент виникнення в тих періодах, до яких вони відносяться.

3. КОНТРОЛЬ ЗА ДІЯЛЬНІСТЮ

3.1. Контроль за господарськими операціями здійснює ревізійна комісія в кількості 3-х чоловік, які щороку затверджуються на зборах співвласників відповідно до положення про ревізійну комісію, затверджену на загальних зборах. Її права та обов'язки викласти у Положенні про ревізійну комісію.

3.2. Контроль за виконанням цього наказу покласти на голову правління та головного бухгалтера об'єднання.

*Примітка. Складено автором самостійно.

Додаток Р

ЗАТВЕРДЖЕНО
На загальних зборах ОСББ «_____»
від ___.грудня 2015

Проект кошторису надходжень та витрат*

Розділ 1. РОЗРАХУНОК ВНЕСКІВ					
Статті надходжень і витрат	Визначення суми	Місячна сума, грн.	Річна сума, грн.	Примітки	
Внески співвласників об'єднання для відшкодування витрат на утримання будинку і прибудинкової території (включає суму на поточний ремонт)	_____кв.м; ____грн. / ___кв.м.	1-й поверх: _____ немає ліфту)	1-й поверх: _____	Загальна площа приміщень: ___кв. м	
	_____кв.м; ____грн. / ___кв.м.	з 1-го по 9-ий поверхи: _____(є ліфт)	з 1-го по 9-ий поверхи: _____	Загальна планова сума надходжень: ____тис. грн.	
	_____кв.м; ____грн. / ___кв.м.	з 10-го по 12 поверхи (немає ліфту)	з 10-го по 12 поверхи		
Серед них пільги, субсидії					
Розділ 2. ФОРМУВАННЯ ДОХОДІВ					
Щомісячні надходження					
Надходження від оренди (підвалів, горищ, стіни тощо)					
Інші надходження:					
– асигнування з бюджету					
– безкоштовні внески основними засобами, запасами, грошовими коштами					
Разом ДОХОДИ					
Надходження ремонтний фонд					
Надходження у резервний фонд					
Надходження на конкретне (разове) придбання товарів, робіт, послуг					
Інші надходження					
Разом НАДХОДЖЕННЯ					
Разом ДОХОДИ і НАДХОДЖЕННЯ					
Розділ 3. ФОРМУВАННЯ ВИТРАТ					
Прибирання території (трудовий договір чи цивільно-правовий договір_____загальна сума): - зарплата двірника - нарахування на зарплату - матеріальні витрати					

Продовження додатку Р

Прибирання сходових клітин (трудовий договір чи цивільно-правовий договір_____загальна сума): - зарплата прибиральниці - нарахування на зарплату - матеріальні витрати					
Вивезення сміття (договір з «_____»_____загальна сума)					
Освітлення місць загального призначення: - витрати електроенергії - матеріальні витрати					
Обслуговування ліфтів ((договір з «_____»_____загальна сума)					
Обслуговування димоветиляційних каналів ((договір з «_____»_____загальна сума)					
Допоміжний персонал: - електрик (трудовий договір чи цивільно-правовий договір___загальна сума): - зарплата/винагорода - нарахування на зарплату - матеріальні витрати - сантехнік (трудовий договір чи цивільно-правовий договір_____загальна сума) -зарплата/винагорода - нарахування на зарплату - матеріальні витрати					
Голова правління (трудовий договір _____загальна сума):: - зарплата/винагорода - нарахування на зарплату					
Бухгалтер (трудовий договір _____загальна сума): - зарплата/винагорода - нарахування на зарплату					
Послуги банку					
Канцтовари					
Витрати на телефон					
Інші необхідні витрати					
Загалом ВИТРАТ					
Витрачання з фондів (планове):					
- капітального ремонту					
- фонду форс-мажору					

Голова правління

Головний бухгалтер

*Примітка. Складено автором самостійно.

Додаток С

Особливості створення резервів в ОСББ

Таблиця С.1

Відображення нарахування та використання резервів на капітальний ремонт в обліку ОСББ*

Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків	
	Дебет	Кредит
1	2	3
Нараховано резерв на капітальний ремонт за рахунок внесків	377.41 «Розрахунки на капітальний ремонт»	43.1 «Накопичення коштів на капітальний ремонт»
Внесені кошти на капітальний ремонт	30 «Готівка», 311.2 «Поточні рахунки в національній валюті для резервування коштів»	377.4.1 «Розрахунки на капітальний ремонт»
Отримано матеріали, МШП, обладнання на здійснення капітального ремонту	20 «Виробничі запаси», 22 «МШП»	63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 68 «Розрахунки за іншими операціями»
Віднесено на капітальний ремонт вартість матеріалів, МШП, послуг	15 «Капітальні інвестиції»	20 «Виробничі запаси», 22 «МШП», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 68 «Розрахунки за іншими операціями»
Здійснено розрахунки за отримані матеріали, МШП, обладнання	63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 68 «Розрахунки за іншими операціями»	30 «Готівка», 311.2 «Поточні рахунки в національній валюті для резервування коштів»
Сформовано основний засіб	10 «Основні засоби»	15 «Капітальні інвестиції»
Нарахування амортизації по створеному основному засобу	92 «Адміністративні витрати», 949 «Інші витрати операційної діяльності» 43.1 «Накопичення коштів на капітальний ремонт»	13 «Знос (амортизація) необоротних активів» 745 «Дохід від безоплатно отриманих активів»
Сформовано резервний капітал за рахунок доходу, отриманого об'єднанням від здачі приміщення в оренду	713 «Дохід від операційної оренди активів»	43.1«Накопичення коштів на капітальний ремонт»

*Примітка. Складено автором самостійно.

Додаток Т

Строки експлуатації будинків

Таблиця Т.1

Термін експлуатації будинків в залежності від параметрів*

Клас будинку	Характеристика за основними ознаками будинків	Термін експлуатації
1	2	3
1	Особливо капітальні будинки) з кам'яними або цегляними стінами (товщина в 2,5 - 3,5 цеглини), з залізобетонним чи металевим каркасом, з залізобетонним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 3,0 метра і вище, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби або виконано капітальний ремонт	150 років
2	Капітальні будинки з цегляними стінами (товщина в 1,5 - 2,5 цеглини), з залізобетонним перекриттям висотою приміщень від полу до стелі 2,7 - 3,0 метра, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50%| терміну служби або виконано капітальний ремонт	125 років
3	Будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного чи штучного каменю тощо) з залізобетонним перекриттям (збірне чи монолітне), висотою приміщень від полу до стелі 2,5 -2,7 метра, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50% терміну служби	100 років
4	Будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки із природного та штучного каменю тощо) з залізобетонним або дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метра, в яких строк експлуатації перевищує 50% терміну служби	100 років
5	Будинки з стінами із монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашника та інших дрібноштучних виробів|із місцевої сировини), з залізобетонним чи дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від полу до стелі 2,5 метра	70 років
6	Будинки з стінами полегшеної конструкції - збірнощитові, каркасно-засипні, каркасно-камишитові, глинобитні, дерев'яні (рублені чи брусчаті) та інші	30 - 50 років

Примітки:
1. Житлові будинки, строк експлуатації яких перевищує 50% терміну служби і не проведено їх капітальний ремонт, понижаються на один клас.
2. Житлові будинки, які по основним показникам відносяться до 1 та 2 класу і мають дерев'яні перекриття, понижаються на один клас.
3. Житлові будинки, в яких наявне інженерне обладнання є не в повному складі, понижаються на один клас.

*Примітка. Складено автором на основі [185].

Додаток У

Кореспонденція рахунків для ОСББ

Таблиця У.1

Відображення субсидій в обліку ОСББ*

Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків	
	Дебет	Кредит
1	2	3
Нараховано щомісячні внески (сума без субсидій)	377.12 «Внески щомісячні (квартплата)»	48.12«Внески щомісячні (квартплата)»
Нараховані субсидії на оплату внесків	377.32 «Субсидії»	48.32«Субсидії»
Нараховано внески (на всю суму)	377.12 «Внески щомісячні (квартплата)»	48.12«Внески щомісячні (квартплата)»
Нараховані субсидії на оплату внесків	377.32 «Субсидії»	48.32 «Субсидії»
Відкориговано на суму наданих субсидій	48.12«Внески щомісячні (квартплата)»	377.12 «Внески щомісячні (квартплата)»

*Примітка. Складено автором самостійно.

Таблиця У.2

Відображення компенсації пільг в обліку ОСББ*

Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків	
	Дебет	Кредит
1	2	3
Нараховано щомісячні внески на утримання ОСББ (вся сума)	377.12 «Внески щомісячні (квартплата)»	48.12«Внески щомісячні (квартплата)»
Нараховано компенсацію пільг	377.33 «Відшкодування пільг»	377.12 «Внески щомісячні (квартплата)»
Отримано компенсацію пільг з бюджету	311.1 «Поточні рахунки в національній валюті для здійснення щомісячних платежів»	377.33 «Відшкодування пільг»

*Примітка. Складено автором самостійно.

Продовження додатку У

Таблиця У.3

Витрати та доходи основної статутної діяльності ОСББ*

Зміст господарської операції	Документ	Кореспонденція рахунків	
		Дебет	Кредит
1	2	3	4
Нараховано щомісячні внески	Відомість нарахування, рахунки на оплату	377.12	48.12
Нараховано внески у фонди	Відомість нарахування, рахунки на оплату	377.41 377.42	43.1 43.2
Отримано внески від співвласників	Прибутковий касовий ордер, виписка банку	301,311,1 311.2	377.12 377.41 377.42
Віднесено на витрати заробітну плату голові правління, головному бухгалтеру, паспортисту і нарахування на неї єдиного соціального внеску	Розрахунково-платіжна відомість	92	661, 651
Віднесено на витрати вартість канцтоварів (запаси, МШП)	Накладна, акт списання	92	20,22
Віднесено на витрати вартість спецодягу, матеріалів та МШП, використаних в процесі функціонування ОСББ	Накладна вимога, акт на списання	949.7	20,22
Віднесено на витрати послуги банку		92	311
Віднесено на витрати вартість послуг сторонніх організацій та вартість витрачених матеріалів	Акти виконаних робіт	949.1- 949.9	63,68,20,22
Віднесено на витрати заробітну плату прибиральнику, двірнику, паспортисту, електрику, столяру і нарахування на неї єдиного соціального внеску	Розрахунково-платіжна відомість	949.7	661, 651
Нараховано дохід	Бухгалтерська довідка, кошторис	48.12	71.9
Віднесено на фінансовий результат: витрати доходи	Бухгалтерська довідка	 791 71.9	 949,92 791

*Примітка. Складено автором самостійно.