

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ЕКОНОМІКИ І МЕНЕДЖМЕНТУ
Кафедра обліку і оподаткування

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
другий (магістерський) рівень вищої освіти

**на тему: Теоретико-практичні аспекти організації бухгалтерського
обліку в ОСББ**

Виконав: **Чумаков В`ячеслав Євгенович**
здобувач спеціальності
071 «Облік і оподаткування»

Керівник: **Назаренко Олександр Володимирович**
професор кафедри обліку і оподаткування

Рецензент: **Крюкова Ірина Олександрівна**
професор кафедри обліку і оподаткування
Одеського державного аграрного університету
м. Одеса

Суми – 2025

СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет

Економіки і менеджменту

Кафедра

Обліку і оподаткування

Ступінь вищої освіти

Магістр

Спеціальність

071 «Облік і оподаткування»

Завідувач кафедри

Затверджую:
І.М. НАЗАРЕНКО

« 08 » листопада 2024 р.

ЗАВДАННЯ

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ

Чумакову В'ячеславу Євгеновичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

1.Тема роботи: Теоретико-практичні аспекти організації бухгалтерського обліку в ОСББ

2. База практичного дослідження:

ОСББ «Вибір 42В» м. Суми

керівник роботи **Назаренко Олександр Володимирович, д.е.н., професор**

(прізвище, ім'я, по-батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджена наказом по університету від 25.11. 2024 р. № 3873/ос

3. Строк подання здобувачем закінченого проекту (роботи) 24 грудня 2025 року

4. Вихідні дані до проекту (роботи):

первинні та зведені документи, реєстри синтетичного та аналітичного обліку, статутні та установчі документи, фінансова, статистична, бюджетна та податкова звітність, законодавчо - нормативні акти з питань обліку і контролю, монографії, фахові наукові статті та доповіді на міжнародних науково-практичних конференціях з питань сучасного стану та вдосконалення обліку, аналізу, аудиту і контролю.

5. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):

дослідити концептуальні основи організації бухгалтерського обліку в ОСББ;
вивчити законодавчо-нормативну базу та інформаційне забезпечення з теми дослідження;
провести підбір та аналіз наукових літературних джерел з тематики дослідження;
навести організаційно – економічну характеристику досліджуваного ОСББ;
розкрити стан облікового супроводження діяльності базового ОСББ;
визначити особливості функціонування внутрішнього контролю у ОСББ «Вибір 42В»;
надати пропозиції щодо вдосконалення бухгалтерського обліку і контролю діяльності в умовах функціонування досліджуваного ОСББ «Вибір 42В»;
сформулювати висновки.

6. Дата видачі завдання

« 08 » листопада 2024 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів підготовки кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1.	Визначення та затвердження теми дослідження, складання плану – графіку виконання роботи	жовтень 2024 р.	
2.	Підбір та аналіз літературних джерел, підготовка першого теоретичного розділу	грудень 2024 р. - січень 2025 р.	
3.	Збір аналітичної інформації, обробка результатів дослідження та підготовка другого розділу роботи	лютий-липень 2025 р.	
4.	Підготовка третього розділу кваліфікаційної роботи	вересень - жовтень 2025 р.	
5.	Підготовка висновків, пропозицій та узгодження з керівником	жовтень-листопад 2025 р.	
6.	Підготовка кінцевого варіанту кваліфікаційної роботи	листопад 2025 р.	
7.	Опрацювання зауважень керівника, перевірка на автентичність	10-15 грудня 2025 р.	
8.	Рецензування кваліфікаційної роботи	15-23 грудня 2025 р.	
9.	Представлення кваліфікаційної роботи на кафедрі, деканат	24 грудня 2025 р.	
10.	Підготовка доповіді, презентації до кваліфікаційної роботи та її попередній захист	18-28 грудня 2025 р.	
11.	Захист кваліфікаційної роботи	29 грудня 2025 р.	

Здобувач вищої освіти за другим
(магістерським) рівнем

В`ячеслав ЧУМАКОВ

Керівник роботи

Олександр НАЗАРЕНКО

АНОТАЦІЯ

Чумаков В.Є. «Теоретико-практичні аспекти організації бухгалтерського обліку в ОСББ» – Рукопис

Кваліфікаційна робота на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти за освітньою програмою «Облік і оподаткування», зі спеціальності 071 «Облік і оподаткування», Сумський національний аграрний університет, Суми, 2025 р.

Кваліфікаційна робота присвячена організації обліку та контролю діяльності ОСББ та пошуку шляхів удосконалення на базі практичного дослідження: Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Вибір 42В» м. Суми.

У кваліфікаційній роботі представлено теоретико-методичне узагальнення, визначено практичні аспекти та шляхи вдосконалення організації бухгалтерського обліку і контролю діяльності досліджуваного об'єднання.

Сучасний етап розвитку житлово-комунального господарства України характеризується активним поширенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які стають ключовою формою самоорганізації громадян у сфері управління спільним майном. Водночас, діяльність ОСББ має низку специфічних особливостей, що зумовлюють потребу в адаптації системи бухгалтерського обліку та внутрішнього контролю до умов неприбутковості, спільного володіння майном та колегіального прийняття рішень.

Наукова новизна кваліфікаційної роботи полягає у визначенні і впровадженні шляхів удосконалення організації бухгалтерського обліку і контролю в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. Узагальнено та проаналізовано основні чинники, які мають вплив на побудову бухгалтерського обліку окремого ОСББ. Досліджено та структуровано окремі компоненти та взаємозв'язок основних нормативно-правових актів, що регламентують функціонування ОСББ в Україні. Проведено, з використанням сучасних аналітичних методик, організаційно економічну характеристику діяльності досліджуваного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Розкрито особливості організації бухгалтерського обліку в умовах функціонування базового об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Ідентифіковано місце внутрішнього контролю та його взаємозв'язок із системою управління досліджуваного ОСББ. Запропоновано вдосконалення окремих компонент облікової політики базового ОСББ, що забезпечить системний підхід до накопичення достовірної облікової інформації про ресурсний потенціал

об'єднання для потреб управління та дозволить підвищити рівень обґрунтованості прийняття рішень щодо ефективності використання матеріальних, нематеріальних, трудових та фінансових ресурсів. Рекомендовано перехід до автоматизованого та безпаперового документообігу, що дозволить досліджуваному ОСББ оптимізувати витрати на обслуговування облікових процесів, скоротити витрати на друк, зберігання документів і ручну обробку наявної інформації. З метою проведення детальної діагностики понесених витрат, зміцнення формування резервного фонду та посилення контролю за процедурою збору внесків, щоб підвищити фінансову стійкість об'єднання та його здатність своєчасного реагування на аварійні ситуації й реалізовувати (за потреби) ремонтні заходи, нами рекомендовано застосування відповідних контрольних (аудиторських) процедур та практичні КРІ для перевірки; Для мінімізації ризиків якості функціонування ревізійної комісії, запропоновано на рівні досліджуваного ОСББ затвердити окремий внутрішній нормативний документ, який би регламентував функціонування ревізійної комісії з визначенням чітких критеріїв оцінки відповідності кандидатів до її складу.

Ключові слова: бухгалтерський облік, внутрішній контроль, інвентаризація, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, облікова політика, фінансово-господарська діяльність.

SUMMARY

Chumakov V. “Theoretical and practical aspects of organizing accounting in condominiums” – Manuscript.

Qualification work for obtaining the second (master's) level of higher education in the educational program “Accounting and Taxation,” specialty 071 “Accounting and Taxation,” Sumy National Agrarian University, Sumy, 2025.

The qualification work is devoted to the organization of accounting and control of the activities of condominiums and the search for ways to improve them based on practical research: Association of co-owners of a multi-apartment building “Vybir 42B” in Sumy.

The thesis presents a theoretical and methodological generalization, identifies practical aspects and ways to improve the organization of accounting and control of the activities of the association under study.

The current stage of development of the housing and communal services sector in Ukraine is characterized by the active spread of associations of co-owners of apartment buildings (ACAB), which are becoming a key form of self-organization of citizens in

the field of joint property management. At the same time, the activities of ACABs have a number of specific features that necessitate the adaptation of the accounting and internal control system to the conditions of non-profitability, joint ownership of property, and collegial decision-making.

The scientific novelty of the qualification work lies in identifying and implementing ways to improve the organization of accounting and control in associations of co-owners of apartment buildings. The main factors that influence the accounting structure of individual condominiums have been summarized and analyzed. Individual components and the interrelationship of the main regulatory and legal acts governing the functioning of condominium associations in Ukraine have been studied and structured. Using modern analytical methods, an organizational and economic characteristic of the activities of the studied association of co-owners of a multi-apartment building has been carried out. The peculiarities of accounting organization in the conditions of the functioning of the basic association of co-owners of a multi-apartment building are revealed. The place of internal control and its interconnection with the management system of the studied ACAB are identified. Improvements to certain components of the accounting policy of the basic condominium owners' association are proposed, which will ensure a systematic approach to the accumulation of reliable accounting information about the association's resource potential for management needs and will increase the level of justification for decisions regarding the effective use of material, intangible, labor, and financial resources. It is recommended to transition to automated and paperless document management, which will allow the studied ACAB to optimize the costs of accounting processes, reduce the costs of printing, storing documents, and manually processing available information. In order to conduct a detailed diagnosis of the costs incurred, strengthen the formation of the reserve fund, and enhance control over the procedure for collecting contributions, in order to increase the financial stability of the association and its ability to respond promptly to emergency situations and implement (if necessary) repair measures, we recommend the use of appropriate control (audit) procedures and practical KPIs for verification. To minimize the risks to the quality of the audit committee's functioning, it is proposed that the ACAB under review approve a separate internal regulatory document that would regulate the functioning of the audit committee, setting clear criteria for assessing the suitability of candidates for membership.

Keywords: accounting, internal control, inventory, association of co-owners of apartment buildings, accounting policy, financial and economic activity.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ І КОНТРОЛЮ В ОСББ	12
1.1 Концептуальні основи організації обліку в ОСББ	12
1.2 Нормативні підходи до обліку і контролю в ОСББ	15
1.3 Теоретико-методичні особливості обліку і контролю в ОСББ	18
РОЗДІЛ 2 ПРАКТИЧНА КОМПОНЕНТА ОБЛІКОВОГО СУПРОВОДЖЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ВНУТРІШНЬОГО КОНТРОЛЮ В ОСББ «ВИБІР 42В»	23
2.1 Коротке дослідження організаційно-економічної діяльності базового ОСББ	23
2.2 Стан облікового супроводження діяльності базового ОСББ	35
2.3 Особливості функціонування внутрішнього контролю у ОСББ «Вибір 42В»	44
РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕДУРНОЇ СКЛАДОВОЇ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ ТА КОНТРОЛЮ В ОСББ «ВИБІР 42В»	51
3.1 Імплементация облікової політики у діяльність базового ОСББ	51
3.2 Вдосконалення організації бухгалтерського обліку в ОСББ	57
3.3 Вдосконалення контролю діяльності ОСББ	64
ВИСНОВКИ	71
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	74
ДОДАТКИ	79

ВСТУП

Актуальність теми. Сучасний етап розвитку житлово-комунального господарства України характеризується активним поширенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які стають ключовою формою самоорганізації громадян у сфері управління спільним майном. Водночас, діяльність ОСББ має низку специфічних особливостей, що зумовлюють потребу в адаптації системи бухгалтерського обліку та внутрішнього контролю до умов неприбутковості, спільного володіння майном та колегіального прийняття рішень. У нашому дослідженні висвітлено окремі теоретичні, методичні та практичні аспекти організації бухгалтерського обліку та контролю в ОСББ, а також визначення напрямів їх удосконалення в умовах цифровізації та реформування житлово-комунального сектору.

Важливого науково-практичного значення сьогодні набувають методична основа та особливості у підходах до організації бухгалтерського обліку та контролю в ОСББ, відповідно низка проблем, пов'язаних з організацією облікового супроводження та функціонуванням системи внутрішнього контролю, потребують досліджень у майбутньому.

Досить вагомий внесок у дослідження проблем організації бухгалтерського обліку та контролю в ОСББ зробили такі вітчизняні науковці, як Височан О. О. [1], Горячук Т. [2], Меліхова Т. О. [6], Назаренко О.В. [8, 32, 35], Попадюк О.О. [30], Прийдак Т. Б. [11], Пугаченко О. Б. [22], Слободяник Ю. Б. [23], Соколенко Л. Ф. [24], Фоміна Т. В. [22], Шарамок Я. [28], Шейгус М. І. [29], Яценко Н.М. [30] та інші. Однак вивчення наукових праць свідчить про те, що на сьогодні залишаються дискусійними теоретичні положення і важливі питання класифікації, обліку та контролю в ОСББ, що потребують удосконалення.

Результати їх досліджень мають велике значення для розвитку теорії сучасного бухгалтерського обліку. Незважаючи на значну кількість праць науковців з досліджуваного питання існує низка проблем щодо облікового супроводження та контролю діяльності окремого сучасного об'єднання

співвласників багатоквартирного будинку. Необхідність поглиблення теоретичних підходів та практичного вдосконалення методики бухгалтерського обліку діяльності ОСББ відповідно до нових умов їх господарювання обумовили актуальність і основні напрями проведеного дослідження. Тому в кваліфікаційній роботі дана тематика знайшла своє відображення.

Кваліфікаційна робота виконана відповідно до напрямків науково-дослідних робіт Сумського національного аграрного університету з теми «Теоретичні, методологічні та практичні аспекти трансформації формування та аудиту обліково-звітної компоненти управління підприємств (установ, організацій) в транспарентних умовах інноваційної економіки» (номер державної реєстрації 0122U001378).

Мета і задачі дослідження. Метою дослідження є обґрунтування теоретико-практичних аспектів організації обліку і контролю в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків.

Для досягнення поставленої мети в кваліфікаційній роботі визначено такі **завдання:**

- дослідити економічну сутність, нормативно-правові засади організації обліку і контролю діяльності ОСББ;
- розглянути теоретико-методичні основи та практичні аспекти організації облікового супроводження та контролю діяльності в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку;
- провести організаційно економічну характеристику діяльності досліджуваного об'єднання;
- дослідити особливості функціонування системи внутрішнього контролю діяльності в умовах окремого господарюючого суб'єкта;
- розкрити порядок відображення в обліку особливостей функціонування досліджувано ОСББ;
- розробити окремі елементи облікової політики, щодо організації облікового відображення діяльності досліджуваного ОСББ;

- сформуувати пропозиції щодо вдосконалення облікового супроводження господарської діяльності в умовах досліджуваного ОСББ;
- вдосконалити процедуру проведення та ідентифікувати місію контролю у функціонуванні базового ОСББ.

Об'єктом дослідження обрано фінансово-господарську діяльність ОСББ «Вибір 42В» м. Суми.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, методичних та практичних аспектів організації, облікового супроводження та контролю господарської діяльності в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку за сучасних бізнес умов.

Методи і методика дослідження. При вирішенні поставлених перед дослідженням завдань, були застосовані такі загальнонаукові методи: системний підхід до об'єкта дослідження; абстрактно-логічний метод; елементи дедукції та індукції; спостереження і групування даних; метод порівняння; графічний метод; узагальнення теоретичного і фактичного матеріалу; монографічний метод.

Інформаційною базою дослідження стали законодавчі та нормативні документи України, Положення стандарти бухгалтерського обліку, Міжнародні стандарти фінансової звітності, Міжнародні стандарти аудиту, праці вітчизняних і закордонних вчених з питань теоретико-методичних аспектів організації, облікового супроводження та контролю господарської діяльності ОСББ, спеціалізовані періодичні видання, навчальні посібники, а також ресурси всесвітньої мережі Інтернет. Практичну інформацію для дослідження нами було отримано безпосередньо на досліджуваному суб'єкті господарювання, зокрема використовувались накази керівництва, первинні документи, форми статистичної, фінансової та податкової звітності тощо.

Відповідно до поставленої мети і завдань дослідження в кваліфікаційній роботі містяться нові науково обґрунтовані рекомендації та пропозиції, які є особистим внеском автора. За результатами проведеного дослідження сформульовано ряд положень, які відзначаються науковою новизною:

— узагальнено та проаналізовано основні чинники, які мають вплив на побудову бухгалтерського обліку окремого ОСББ: законодавчі та нормативні, специфіка діяльності, розмір та складність, вимоги мешканців, технологічні, кваліфікація бухгалтера, економічні фактори;

— досліджено та структуровано окремі компоненти та взаємозв'язок основних нормативно-правових актів, що регламентують функціонування ОСББ в Україні;

— проведено, з використанням сучасних аналітичних методик, організаційно економічну характеристику діяльності досліджуваного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

— розкрито особливості організації бухгалтерського обліку в умовах функціонування базового об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

— ідентифіковано місце внутрішнього контролю та його взаємозв'язок із системою управління досліджуваного ОСББ;

— запропоновано вдосконалення окремих компонент облікової політики базового ОСББ, що забезпечить системний підхід до накопичення достовірної облікової інформації про ресурсний потенціал об'єднання для потреб управління та дозволить підвищити рівень обґрунтованості прийняття рішень щодо ефективності використання матеріальних, нематеріальних, трудових та фінансових ресурсів;

— рекомендовано перехід до автоматизованого та безпаперового документообігу, що дозволить досліджуваному ОСББ оптимізувати витрати на обслуговування облікових процесів, скоротити витрати на друк, зберігання документів і ручну обробку наявної інформації. Водночас програмний продукт має бути імплементовано з урахуванням вимог чинного законодавства України та з дотриманням НП(С)БО, що забезпечить правомірність та коректність формування фінансової і податкової звітності;

— з метою проведення детальної діагностики понесених витрат, зміцнення формування резервного фонду та посилення контролю за процедурою збору внесків, щоб підвищити фінансову стійкість об'єднання та його здатність

своєчасного реагування на аварійні ситуації й реалізовувати (за потреби) ремонтні заходи, нами рекомендовано застосування відповідних контрольних (аудиторських) процедур та практичні КРІ для перевірки;

— для мінімізації ризиків якості функціонування ревізійної комісії, запропоновано на рівні досліджуваного ОСББ затвердити окремий внутрішній нормативний документ, який би регламентував функціонування ревізійної комісії з визначенням чітких критеріїв оцінки відповідності кандидатів до її складу, зокрема щодо рівня фінансової грамотності, досвіду роботи з бухгалтерською документацією, розуміння принципів здійснення фінансового контролю та особливостей нормативно-правових засад діяльності ОСББ. Крім того, в документі має бути закріплено періодичність проведення перевірок ревізійною комісією.

Апробація результатів дослідження. Основні положення та висновки роботи доповідалися, обговорювалися і отримали позитивну оцінку на двох Науково-практичних конференціях: Послідовність провадження інвентаризаційного процесу в бюджетних установах. III Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Стратегічні пріоритети розвитку бухгалтерського обліку, аудиту та оподаткування в умовах глобалізації» (м. Суми, 19 листопада 2024 р.), Особливості облікового супроводження діяльності ОСББ. IV Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Стратегічні пріоритети розвитку бухгалтерського обліку, аудиту та оподаткування в умовах глобалізації» (м. Суми, 18 листопада 2025 р.).

Публікації. За результатами дослідження опубліковано 2 тези доповідей на міжнародних науково-практичних конференціях.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг роботи становить 79 сторінок комп'ютерного тексту, основний зміст викладено на 62 сторінках. Робота містить 3 таблиці, 24 рисунки, 2 додатки, список використаних джерел із 35 найменувань на 5 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ АСПЕКТИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ І КОНТРОЮ В ОСББ

1.1 Концептуальні основи організації обліку в ОСББ

Ведення бухгалтерського обліку в ОСББ являється ключовим елементом системи управління спільним майном та впливовим чинником забезпечення його належного технічного, організаційного й фінансового стану. Сучасний облік у сфері житлово-комунального господарства виконує не лише традиційну реєстраційну функцію щодо фіксації проведених господарських операцій, а й виступає комплексним інформаційно-аналітичним інструментом, який уможливорює контроль руху коштів, оцінку ефективності використання ресурсів, провадження стратегічного й оперативного планування, а також формування обґрунтованих управлінських рішень.

ОСББ, як особлива форма некомерційної організації, створюється власниками квартир та нежитлових приміщень для провадження спільного управління багатоквартирним будинком, організації догляду за даним спільним майном, забезпечення якісного утримання та експлуатації будинку, а також для захисту прав та інтересів співвласників квартир. На відміну від діючих суб'єктів підприємницької діяльності, діяльність ОСББ не носить вектор отримання прибутку, що суттєво впливає на організацію бухгалтерського обліку та порядок формування фінансової звітності. Облік у таких об'єднаннях повинен бути деталізованим, прозорим і максимально зрозумілим для співвласників, оскільки саме останні виступають фактично діючими інвесторами та користувачами наявної фінансової інформації [30].

Бухгалтерський облік в ОСББ ставить за мету забезпечення належної прозорості, достатньої ефективності та відповідальності у фінансовій діяльності окремого об'єднання. Вибудова ефективного бухгалтерського обліку в межах

ОСББ являється складним процесом, котрий потребує врахування значної кількості різноманітних чинників. Узагальнення основних чинників, які мають вплив на побудову бухгалтерського обліку окремого ОСББ наведено на рисунку 1.1.

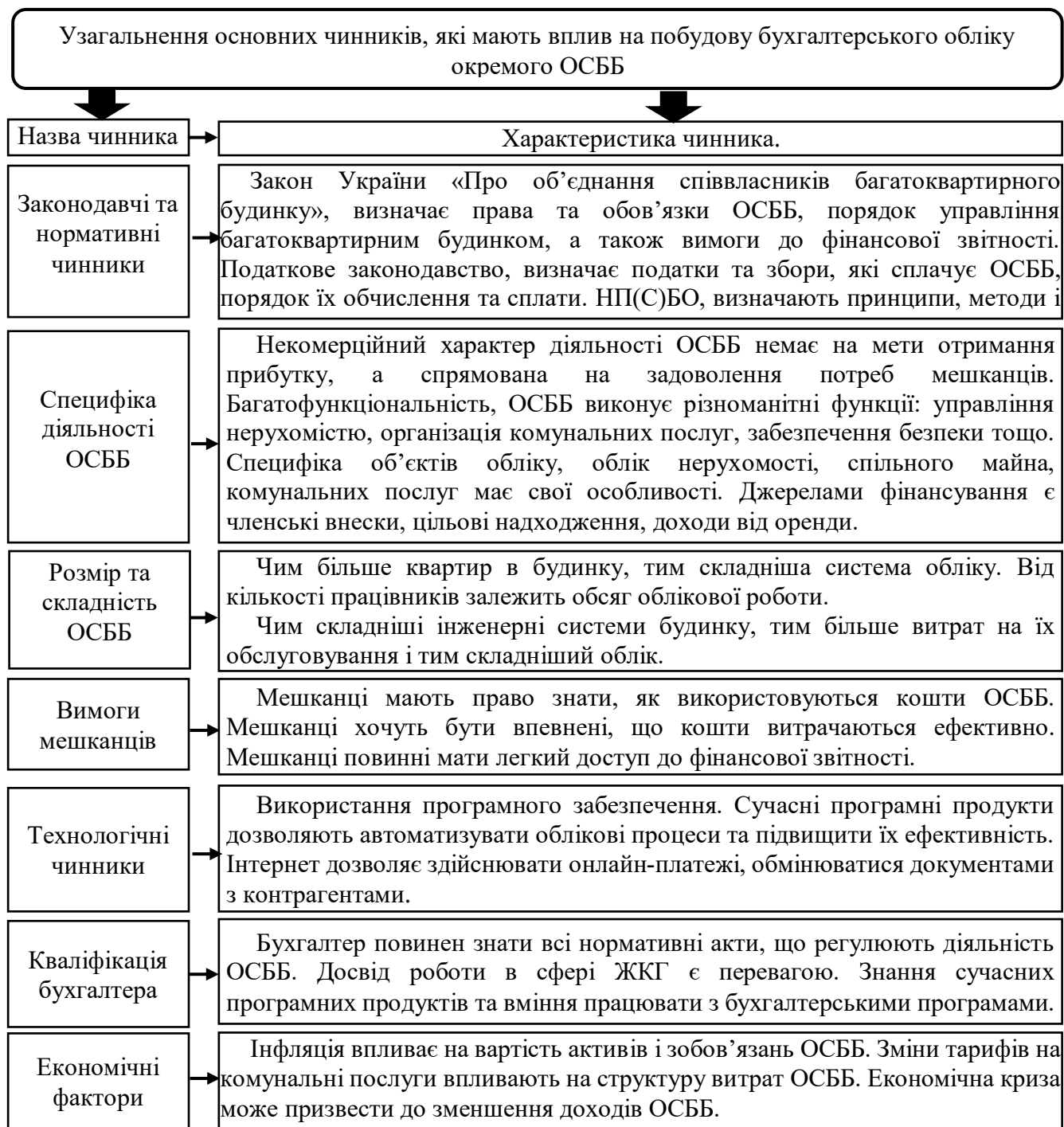


Рисунок 1.1 – Узагальнення основних чинників, які мають вплив на побудову бухгалтерського обліку окремого ОСББ

Джерело: узагальнено автором на підставі [30]

Облікова політика в термінах чинного законодавства трактується як систематизована сукупність принципів, методів, правил і процедур, які окремий суб'єкт господарювання застосовує з метою організації бухгалтерського обліку, формування показників форм фінансової звітності та їх подання відповідним стейкхолдерам. Водночас у більш прикладному та зрозумілому значенні облікова політика являється внутрішнім «регламентом» ведення бухгалтерського обліку, тобто набором чітко ідентифікованих правил, за якими функціонує облікова система конкретного бізнес-суб'єкта чи організації, зокрема ОСББ.

На перший погляд може здатися, що необхідність формування власної облікової політики виступає надлишковою, адже бухгалтерський облік в Україні детально врегульований чинними законами, підзаконними актами та діючими НП(С)БО. Проте ключова особливість нормативного регулювання лежить в тому, що стандарти не завжди визначають єдино можливий спосіб представлення господарських операцій, а в низці випадків надають право проведення вибору між кількома допустимими альтернативами. Саме в таких ситуаціях облікова політика ОСББ відіграє вирішальну роль, фіксуючи фактично обраний варіант і забезпечуючи послідовність його імплементації та наступного застосування у власній діяльності.

Зокрема, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має право самостійно визначати метод нарахування амортизації ОЗ, спосіб оцінки вибуття наявних запасів, підходи до формування власних резервів, організацію аналітики в обліку та інші різноманітні методичні аспекти. Водночас свобода вибору не являється абсолютною: кожне прийняте рішення повинно відповідати вимогам НП(С)БО та не суперечити чинному законодавству.

Таким чином, облікова політика являється не лише формальною вимогою нормативних актів, а й важливим дієвим управлінським інструментом. Вона сприяє забезпеченню єдності методологічних підходів до облікового супроводження, підвищує достовірність та порівнянність наявної фінансової інформації, мінімізує ризики помилок і можливих суб'єктивних тлумачень, а також створює підґрунтя для прозорого й ефективного фінансового управління діяльністю окремого ОСББ.

1.2 Нормативні підходи до обліку і контролю в ОСББ

У відповідності до положень Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» № 2866-III від 29 листопада 2001р., ОСББ визнається юридичною особою, яка проходить процедуру створення власниками квартир та нежитлових приміщень з метою забезпечення ефективного спільного управління даним багатоквартирним будинком, належного утримання, експлуатації та використання спільного майна, а також організації взаємовідносин із постачальниками житлово-комунальних та інших послуг [19]. Такий правовий статус наділяє ОСББ відповідними правами й обов'язками, зокрема у сфері фінансово-господарської діяльності, ведення бухгалтерського обліку та складання затверджених звітних форм.

Водночас ОСББ, за умови дотримання встановлених законодавством вимог, може бути віднесене до неприбуткових організацій. Ключові критерії та умови набуття і збереження неприбуткового статусу визначені нормами «Податкового кодексу України», зокрема пунктом 133.4 [9]. До таких умов належать: відсутність постановки завдання отримання та розподілу прибутку між співвласниками; використання отриманих доходів виключно для фінансування витрат на утримання будинку, реалізацію визначених статутних завдань та досягнення цілей діяльності ОСББ; наявність відповідних положень у статуті об'єднання; включення кожного окремого ОСББ до «Реєстру неприбуткових установ та організацій». Зазначені вимоги та критерії віднесення досліджуваного ОСББ до неприбуткових організацій систематизовано та наочно відображено на рисунку 1.2. Їх дотримання являється необхідною передумовою для належного застосування спеціального діючого податкового режиму, уникнення здійснення оподаткування доходів та сприяння забезпеченню стабільного функціонування об'єднання співвласників в правовому полі України.

Отже, окреме ОСББ функціонує не з метою чи перспективою отримання прибутку, а для сприяння забезпеченню належного технічного стану будинку, організації якісного надання комунальних послуг, ведення облікового

супроводження внесків і зроблених платежів співвласників, а також залучення підрядних організацій для якісного виконання необхідних ремонтних робіт.

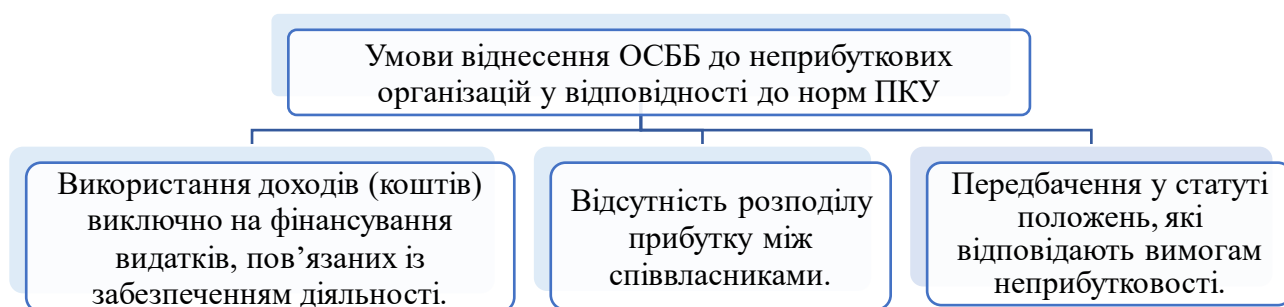


Рисунок 1.2 – Умови віднесення ОСББ до неприбуткових організацій у відповідності до норм ПКУ

Джерело: узагальнено автором на підставі [26]

Діяльність ОСББ в Україні ґрунтується на розгалуженій та ієрархічно вибудованій системі законодавчих і підзаконних нормативно-правових актів, які комплексно регламентують усі наявні ключові аспекти функціонування ОСББ. Зазначені нормативні документи визначають правовий статус функціонуючих об'єднань як юридичних осіб, встановлюють порядок їх утворення, організації якісного управління, ведення господарської, облікової, та фінансової діяльності, а також процедури потенційної реорганізації та ліквідації. Основу провадження правового регулювання діяльності ОСББ складають норми цивільного, житлового, податкового та фінансового законодавства, які в сукупності вибудовують єдине правове поле для провадження управління спільним майном співвласників. Окрему вагому роль відіграють спеціальні закони, що безпосередньо регулюють діяльність ОСББ, а також підзаконні акти центральних органів виконавчої влади, які здійснюють деталізацію механізмів реалізації норм законодавчих положень на практиці.

Структуру та взаємозв'язок основних нормативно-правових актів, що регламентують функціонування ОСББ в Україні, узагальнено та подано на рисунку 1.3.

Назва документа	Номер і дата документа	Короткий зміст
Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду»	№ 2482-XII від 19.06.1992	Забезпечив можливість для громадян стати власниками житла
Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»	№ 2866-II від 29.11.2001	Є основою для створення та діяльності ОСББ, визначає їх права та обов'язки.
Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»	№ 417-VIII від 14.05.2015	Доповнює та уточнює Закон про ОСББ, зокрема щодо спільного майна.
Цивільний кодекс України	№ 435-IV від 16.01.2003	Містить загальні положення про власність, договори, застосовувані і до ОСББ.
Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками.	№ 3270-IX від 14.07.2023	Спрощує створення ОСББ, розширює їх повноваження, впроваджує цифровізацію
Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг.	№ 1060-IX від 03.12.2020	Закріпив правові основи діяльності ОСББ та створив умови для їх розвитку.
Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком»	№ 712 від 05.09.2018	Регулює надання послуг з управління багатоквартирним будинком
Наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України «Про затвердження змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».	№ 1048 від 18.11.2023	Надає ОСББ нові повноваження та інструменти для ефективного управління.

Рисунок 1.3 – Норми правової бази щодо функціонування ОСББ в Україні

Джерело: узагальнено автором на підставі [30]

Наявність достатньо чітко визначеної нормативно-правової бази забезпечує правову визначеність у повсякденній діяльності ОСББ, сприяє належному захисту прав та законних інтересів співвласників, підвищує прозорість реалізуємих

управлінських і фінансових процесів та створює належні передумови для ефективного функціонування об'єднань у сфері житлово-комунального господарства.

1.3 Теоретико-методичні особливості обліку і контролю в ОСББ

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків виступають дієвим механізмом здійснення горизонтальної самоорганізації власників житла, спрямованим на забезпечення належних умов для постійного проживання, достатньо ефективне управління спільним майном та збереження і відновлення наявного житлового фонду. Створення ОСББ надає мешканцям законодавчо визначене та закріплене право самостійно приймати управлінські рішення щодо належного утримання будинку, планування витрат, залучення (за потреби) підрядних організацій та контролю за ефективним використанням спільних фінансових ресурсів.

В умовах цифровізації економіки суттєвих змін зазнає і практика ведення бухгалтерського обліку в ОСББ. Використання наявних сучасних цифрових інструментів і програмних продуктів сприяє запровадженню автоматизації облікових процесів, підвищенню точності наявних фінансових даних, оперативності формування форм звітності та транспарентності фінансово-господарської діяльності об'єднань. Це, своєю чергою, підвищує рівень наданої довіри співвласників до обраних органів управління ОСББ та створює належні передумови для більш ефективного використання коштів об'єднання [30].

Для здійснення оцінки сучасної динаміки розвитку інституту ОСББ в межах України доцільно проаналізувати фактичні статистичні показники за період 2020–2024 років, які відображено на рисунку 1.4. Проведений аналіз свідчить про наявність достатньо сталої тенденції до зростання кількості об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Зокрема, упродовж зазначеного періоду загальна кількість ОСББ збільшилася більш ніж на 7 тис. одиниць. Особливо показовим являється 2024 рік, у якому зафіксовано найбільший річний приріст —

на 2119 ОСББ порівняно з попереднім роком дослідження. Така динаміка свідчить про зростання наявної зацікавленості власників житла у реалізації самостійного управління багатоквартирними будинками, а також про поступове усвідомлення можливих переваг ОСББ як організаційно-правової форми управління власним житловим фондом.

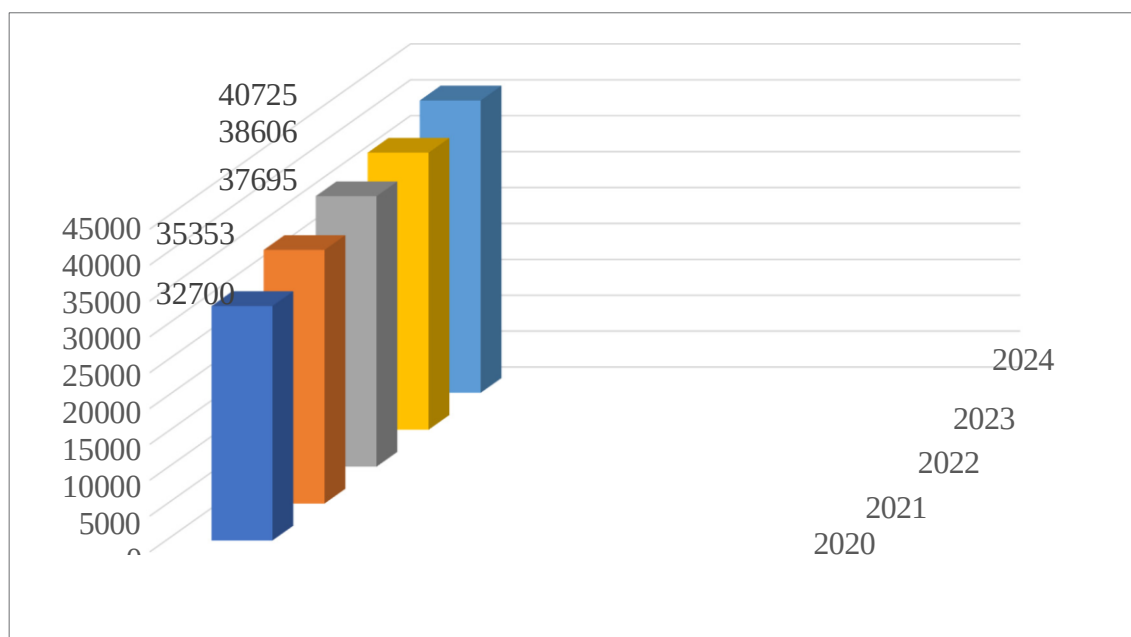


Рисунок 1.4 – Динаміка ОСББ в межах України за 2020–2024 р.

Джерело: узагальнено автором на підставі [4]

Загалом наявні тенденції підтверджують існуючий значний потенціал подальшого становлення та розвитку інституту ОСББ в Україні. Поєднання активної самоорганізації співвласників, постійне удосконалення нормативно-правового регулювання та імплементація цифрових технологій у сфері бухгалтерського обліку й управління створює надійне та міцне підґрунтя для підвищення ефективності функціонування ОСББ, сталого розвитку житлово-комунальної сфери нашої держави [30].

Дослідивши багаторівневий та комплексний характер наявного нормативно-правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні, доцільно акцентувати увагу на аналізі системи бухгалтерського обліку як ключового елементу функціонування сучасного ОСББ. Саме облікова

система покликана сприяти забезпеченню прозорості руху фінансових ресурсів, належному контролю за використанням наявних коштів співвласників, ефективному управлінню спільним майном, а також повній відповідності вимогам чинного законодавства у сфері бухгалтерського обліку, фінансової звітності, оподаткування та аудиту. Організація та ведення бухгалтерського обліку в ОСББ відповідно до законодавчо встановлених норм являється не лише формальним обов'язком, а й важливою передумовою для реалізації стабільної та результативної діяльності об'єднання. Належним чином вибудована облікова система дозволяє своєчасно отримувати релевантну, достовірну фінансову інформацію, здійснювати планування та контроль подальших витрат, формувати обґрунтовані управлінські рішення, а також забезпечувати підзвітність діяльності правління перед співвласниками.

Нормативно-правова база у сфері повсякденної діяльності ОСББ створює правові засади для вибудови ефективного управління окремим (чи групою) багатоквартирним будинком, визначає роботу механізмів захисту майнових та фінансових інтересів мешканців і встановлює відповідні вимоги до прозорості та відкритості фінансової та господарської діяльності об'єднання. У даному контексті бухгалтерський облік виступає не лише дієвим інструментом фіксації господарських операцій, а й важливим елементом та компонентом системи внутрішнього контролю та довіри між співвласниками, що сприяє сталому розвитку ОСББ та підвищенню якості управління вже наявним житловим фондом.

Як неприбуткова організація, ОСББ не здійснює діяльності з метою отримання прибутку, а отже фінансові надходження у вигляді обов'язкових внесків співвласників не визнаються доходом у розумінні бухгалтерського обліку. Такі надходження класифікуються як здійснене цільове фінансування та підлягають обліку з урахуванням факту їх строго визначеного призначення. Кошти, акумульовані ОСББ, можуть використовуватися тільки виключно для забезпечення статутної діяльності окремого об'єднання, зокрема на утримання та експлуатацію наявного спільного майна, проведення поточних і капітальних ремонтів, оплати отриманих комунальних послуг загального користування, а також на здійснення

адміністративних та управлінських витрат. Зазначений підхід до облікового супроводження фінансових ресурсів сприяє забезпеченню дотримання принципу цільового використання коштів, що виступає ключовою вимогою для збереження наявного статусу неприбутковості ОСББ відповідно до норм «Податкового кодексу України» [26].

Структура та напрями використання коштів ОСББ, як правило, визначаються кошторисом, який затверджується загальними зборами співвласників. Аналіз основних статей витрат дозволяє належним чином оцінити пріоритети подальшої діяльності об'єднання, ефективність управління власними фінансовими ресурсами та обґрунтованість розміру внесків (відповідної калькуляції). Узагальнений розподіл основних витрат ОСББ, що відображає співвідношення між експлуатаційними, ремонтними, адміністративними та іншими витратами, представлено на рисунку 1.5.

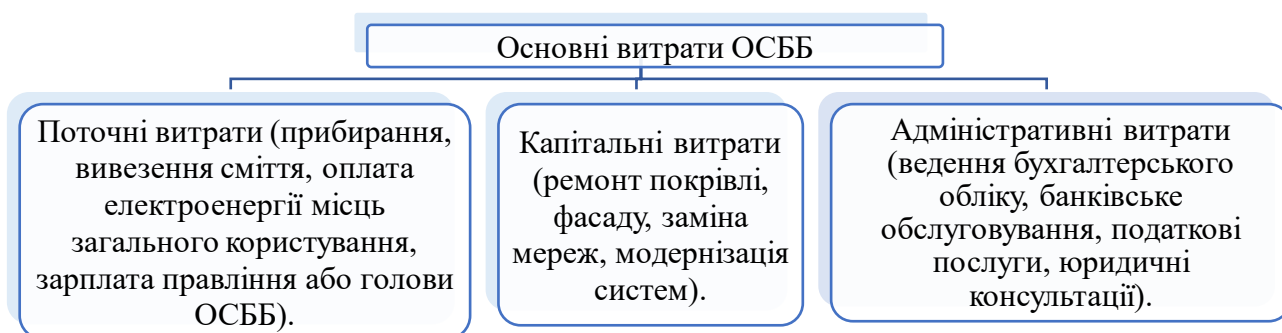


Рисунок 1.5 – Основні витрати ОСББ

Джерело: узагальнено автором на підставі [26]

У бухгалтерському обліку ОСББ доцільно організовувати детальний аналітичний облік витрат у розрізі статей затвердженого кошторису. Зокрема, витрати можуть групуватися за такими напрямками, як оплата праці голови та працівників даного ОСББ, нарахування ЄСВ, оплата використаної електроенергії для місць загального користування, понесені витрати на поточний і капітальний ремонт покрівлі, ліфтового обладнання чи інженерних мереж, суми банківських комісій, послуги зв'язку, обслуговування спеціалізованого програмного забезпечення та інші господарські витрати. Такий аналітичний розподіл дає змогу провадити постійний контроль за відповідністю фактичних понесених витрат

затвердженому кошторису, своєчасно ідентифікувати відхилення та приймати обґрунтовані управлінські рішення. Крім того, прозоре групування сум понесених витрат підвищує рівень довіри співвласників до діяльності правління та сприяє формуванню належної фінансової дисципліни в об'єднанні [26].

Розрахунки в ОСББ, як правило, проводяться в безготівковій формі через банківські рахунки, відкриті в державних або комерційних банківських установах. Такий підхід відповідає вимогам чинного законодавства, забезпечує транспарентність руху коштів і спрощує контроль за фінансовими операціями. Використання готівкових коштів допускається лише у виняткових випадках, зокрема під час приймання сум членських внесків від співвласників або здійснення розрахунків з фізичними особами за дрібні господарські послуги, за умови належного документального оформлення відповідних операцій.

Основні засоби ОСББ включають матеріальні активи, що використовуються для забезпечення функціонування та утримання багатоквартирного будинку і закріпленого спільного майна. До них належать обладнання та інвентар, елементи функціонуючих інженерних систем і будівельні конструкції загального спільного користування (освітлювальні прилади, входні двері, домофони, лічильники, комп'ютерна та інша офісна техніка тощо). Окрему групу складають об'єкти благоустрою, які перебувають на балансі ОСББ, зокрема лавки, елементи озеленення, огорожі, дитячі та спортивні майданчики. Амортизація таких активів нараховується щомісячно виходячи з фактичного строку їх корисного використання, який визначається окремим рішенням правління ОСББ з урахуванням технічного стану та умов експлуатації. Витрати, пов'язані з проведенням капітальних ремонтів і модернізацією об'єктів спільного майна, обліковуються як капітальні інвестиції на рахунку 15 «Капітальні інвестиції». Після завершення ремонтних робіт та введення даного об'єкта в експлуатацію такі витрати збільшують первісну вартість відповідних основних засобів. Такий підхід відповідає принципам бухгалтерського обліку та забезпечує достовірне відображення фінансового стану окремого ОСББ, а також сприяє ефективному управлінню активами об'єднання в майбутній довгостроковій перспективі.

РОЗДІЛ 2

ПРАКТИЧНА КОМПОНЕНТА ОБЛІКОВОГО СУПРОВОДЖЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ВНУТРІШНЬОГО КОНТРОЛЮ В ОСББ «ВИБІР 42В»

2.1 Коротке дослідження організаційно-економічної діяльності базового ОСББ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Вибір 42 В» являється юридичною особою, створеною та зареєстрованою 3 серпня 2016 року й провадить власну діяльність на території міста Суми за адресою: вул. Героїв Крут, будинок 42 В. Керівництво об'єднання здійснює голова правління — Дронік Світлана Василівна. Під час державної реєстрації статутний капітал об'єднання не формувався, що відповідає природі діяльності ОСББ як неприбуткової організації.

Організаційно-правова форма об'єднання представлена як ОСББ — специфічний суб'єкт господарювання, діяльність якого регламентується Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», положеннями чинного законодавства та внутрішнім Статутом. Правові можливості ОСББ визначаються нормами статей 16 та 17 зазначеного Закону, а обсяг обов'язків — статтею 18, що забезпечує прозорість, відповідальність і правомірність управління спільним майном.

Об'єднання несе відповідальність за власними зобов'язаннями в межах своїх коштів і майна, проте не відповідає за борги окремих співвласників. Водночас майнові та немайнові права співвласників не переходять до ОСББ, оскільки вони реалізуються кожним власником в індивідуальному порядку. Співвласники самостійно виступають у правовідносинах, здійснюють укладання договорів, несуть відповідальність та можуть виступати сторонами судових спорів. Досліджуване об'єднання, як юридична особа, має право використовувати печатку, відкривати розрахункові та інші рахунки в банках, а також формувати та

застосовувати необхідні атрибути для забезпечення повноцінної фінансово-господарської діяльності.

Головною метою створення ОСББ «Вибір 42 В» являється забезпечення ефективного управління спільним майном будинку, захист прав співвласників, контроль за належним виконанням ними своїх обов'язків та організація якісного утримання будинку й прибудинкової території. Важливим завданням об'єднання виступає також формування стабільних джерел фінансування для здійснення платежів, визначених законодавством і Статутом базового об'єднання.

ОСББ «Вибір 42 В» функціонує як неприбуткова організація, що означає відсутність мети отримання прибутку та недопустимість його розподілу між наявними співвласниками. Господарське забезпечення діяльності досліджуваного об'єднання може провадитися як власними силами (шляхом самозабезпечення), так і через залучення зовнішніх підрядних організацій на договірних умовах, що дозволяє гнучко адаптувати модель управління залежно від технічних, фінансових та організаційних потреб обслуговуємого будинку.

Завдання та предмет діяльності базового об'єднання візуалізовано на рисунку 2.1.

забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;	забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території;
Завдання та предмет діяльності ОСББ «Вибір 42 В».	
сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг надійної якості за обґрунтованими цінами;	забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Рисунок 2.1 – Завдання та предмет діяльності ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

Організаційна структура управління ОСББ «Вибір 42 В» сформована відповідно до вимог чинного законодавства та відображає класичну модель корпоративного управління для неприбуткових об'єднань співвласників. До системи органів управління відносяться: загальні збори співвласників, правління та

ревізійна комісія, кожен з яких виконує чітко визначені функції та має окреслений обсяг компетенції.

Вищим органом управління виступають загальні збори співвласників, які виступають ключовим майданчиком для ухвалення рішень стратегічного характеру. Саме загальні збори уповноважені розглядати всі питання, що стосуються діяльності об'єднання, починаючи від затвердження кошторисів та бюджетних програм і закінчуючи визначенням векторів розвитку та обранням керівних осіб. Згідно зі Статутом та загально прийнятою практикою функціонування ОСББ, збори скликаються не рідше ніж один раз на рік, що забезпечує регулярність контролю та демократичність ухвалення рішень.

Виконавчий орган досліджуваного господарюючого суб'єкта— Правління ОСББ — провадить оперативне управління діяльністю об'єднання. Члени правління визначаються та обираються загальними зборами з визначеним строком до трьох років та можуть потрапити під дострокове відкликання у разі неналежного виконання покладених на них обов'язків. Із числа вже обраних членів правління загальні збори ОСББ «Вибір 42 В» призначають голову та його діючого заступника, які сприятимуть забезпеченню координації поточної роботи, організації виконання ухвалених рішень зборів, укладання господарсько-комерційних договорів, поточний контроль за надходженнями та витратами коштів, а також належну взаємодію з підрядниками, органами місцевої влади та іншими контрагентами. Правління, реалізуючи діяльність в межах затвердженого статуту, ухвалює рішення відносно питань, пов'язаних із забезпеченням якісної, безперебійної експлуатації даного будинку, прозорою фінансово-господарською діяльністю та належним веденням внутрішньої документації.

Вагому роль у забезпеченні достатньої прозорості та підзвітності діяльності базового об'єднання відіграє створена ревізійна комісія, основним завданням якої являється контроль за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ «Вибір 42 В». Права ревізійної комісії досліджуваного ОСББ візуалізовано на рисунку 2.2.

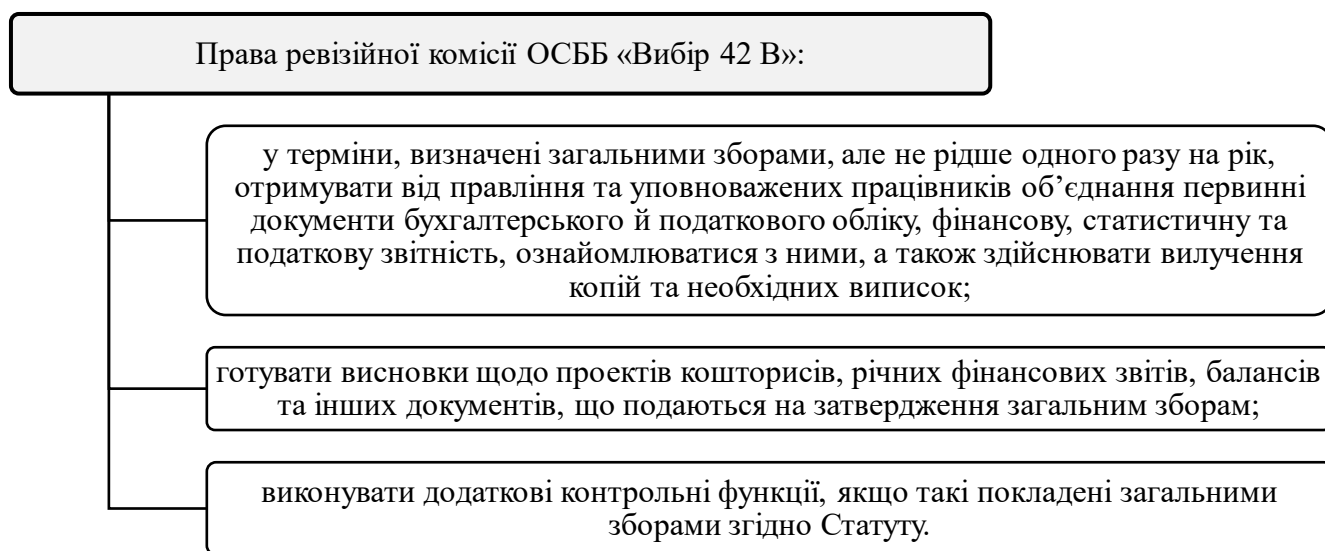


Рисунок 2.2 – Права ревізійної комісії ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

ОСББ «Вибір 42 В» функціонує як неприбуткова організація, діяльність якої не спрямована на формування прибутку для його розподілу між затвердженими співвласниками. Усі отримані доходи, відповідно до вимог п. 133.4.2 «Податкового кодексу України», можуть використовуватися виключно на покриття понесених витрат, пов'язаних із досягненням визначених статутних цілей досліджуваного об'єднання: утриманням наявного спільного майна, забезпеченням належного технічного стану закріпленої будівлі, фінансуванням необхідних ремонтних робіт та інших потрібних заходів, що сприятимуть забезпеченню комфорту і безпеки проживання співмешканців. Відповідно, система управління ОСББ «Вибір 42 В» в якості підґрунтя має принципи: відкритості, колегіальності та належної підзвітності, що сприяє ефективному використанню наявних ресурсів та забезпечує якісну реалізацію інтересів усіх співвласників даного багатоквартирного будинку.

Джерела фінансування діяльності базового ОСББ узагальнено на рисунку 2.3.

Відповідно до рішень загальних зборів співвласників у структурі діючого фінансового забезпечення ОСББ «Вибір 42 В» можуть формуватися спеціальні цільові фонди, зокрема ремонтний та резервний. Створення подібних фондів спрямоване на підвищення фінансової стійкості об'єднання та сприяння забезпеченню можливості здійснення оперативного фінансування поточних

заходів щодо утримання й покращення технічного стану будинку. Векторність використання коштів вищезазначених фондів визначається виключно загальними зборами, що уможлиблює прозорість та демократичність ухвалення рішень.

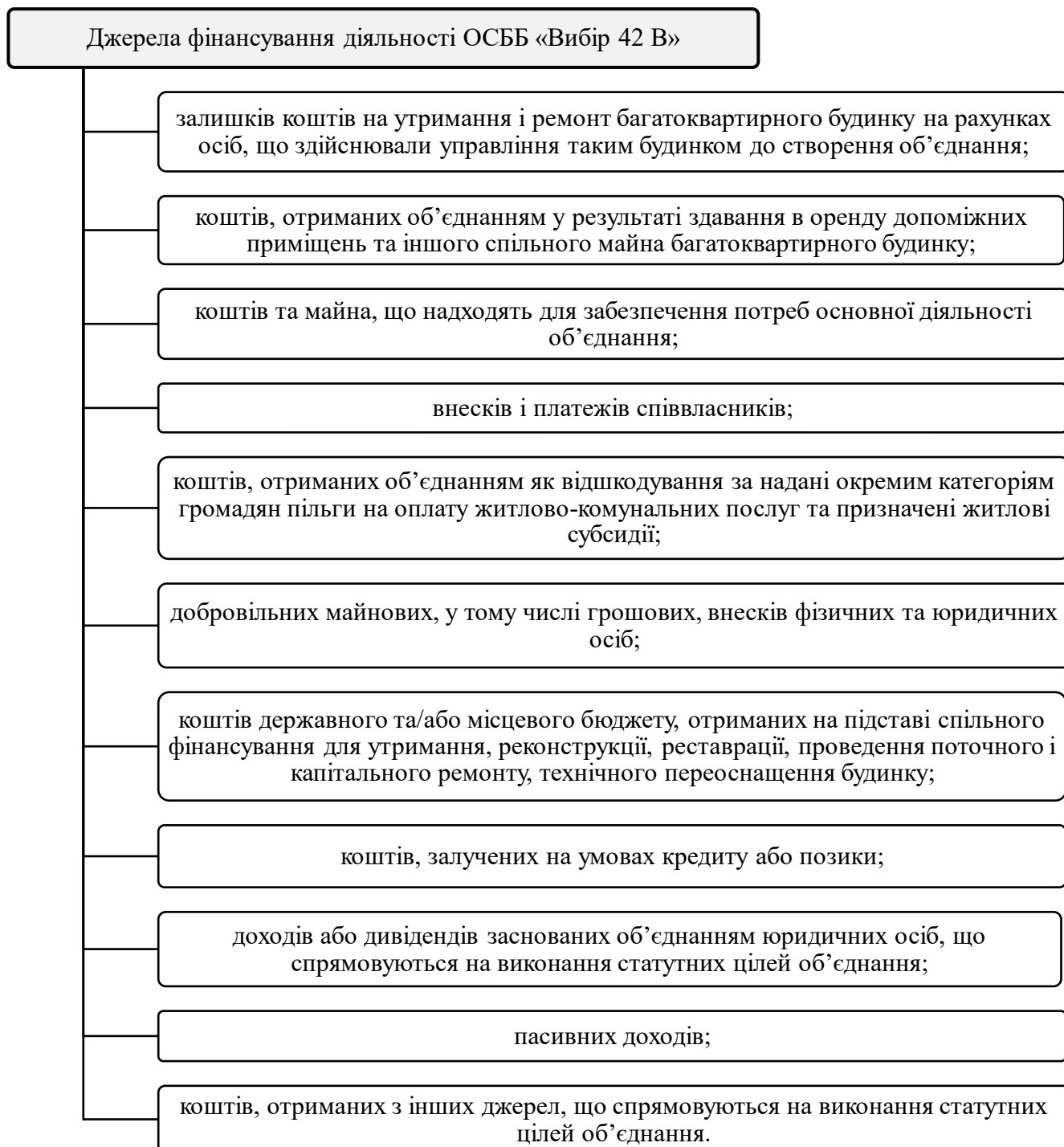


Рисунок 2.3 – Джерела фінансування діяльності ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

Розміри обов'язкових внесків співвласників визначаються загальними зборами базового ОСББ з урахуванням прогнозованих та фактичних витрат на утримання будинку й прибудинкової території, здійснення поточних і капітальних ремонтів, технічне обслуговування наявних інженерних систем, а також формування визначеного резервного фонду. Встановлення внесків вимагає та передбачає дотримання регулярності відповідних платежів — як правило, не рідше одного разу на квартал, що сприяє вибудові рівномірного наповнення бюджету базового ОСББ. Розмір частки кожного окремого співвласника у загальному обсязі здійснюваних обов'язкових платежів розраховується пропорційно площі належних йому квартир чи нежитлових приміщень. Такий підхід відповідає існуючим принципам справедливого розподілу витрат між окремими співвласниками та сприяє забезпеченню рівноваги між обсягом спільного майна, яким користується кожен власник, та його безпосередньою фінансовою участю в утриманні даного майна.

Порядок проведення сплати, перелік, періодичність та розміри внесків, у тому числі нормативи відрахувань до резервного та ремонтного фондів, визначаються загальними зборами ОСББ «Вибір 42 В» відповідно до положень чинного законодавства та статуту досліджуваного об'єднання. Це дозволяє адаптувати систему збору коштів до поточних потреб даного будинку, забезпечити стабільне фінансування необхідних заходів і гарантувати відповідність фінансової політики ОСББ вимогам нормативно-правової бази. Загальні збори також володіють правом прийняття рішень щодо списання боргів окремих співвласників, якщо вони належним чином виконали роботи, що мають важливе господарське значення для утримання спільного майна, і вартість таких робіт еквівалентна сумі їхньої наявної заборгованості. Такий механізм уможливорює поєднання трудової участі власників із їх обов'язком щодо сплати внесків, формуючи гнучкий підхід до управління можливими боргами.

Використання наявних коштів ОСББ «Вибір 42 В», включаючи ресурси ремонтного та резервного фондів, реалізується правлінням виключно в межах вже затверджених кошторисів та ухвалених рішень загальних зборів. Це забезпечує

підзвітність, належну контрольованість і цільове використання власних фінансових ресурсів досліджуваного об'єднання. Щорічний кошторис базового ОСББ формується правлінням на основі оцінки потреб будинку та представляється на затвердження загальним зборам. Зазвичай кошторис приймається не пізніше 1 січня звітного року, однак збори можуть визначити інший строк для його затвердження. У разі нагальної потреби загальні збори ОСББ можуть схвалювати кошторис доходів та витрат одразу на два чи більше років, що створює передумови для довгострокового планування, прогнозування власних фінансових потоків та реалізації можливих масштабних ремонтно-інвестиційних проєктів.

У разі, коли інше не передбачено рішенням загальних зборів співвласників, ОСББ «Вибір 42 В», статті витрат, що мають бути передбачені кошторисом представлено на рисунку 2.4.

витрати на утримання і ремонт спільного майна;	витрати на оплату комунальних та інших послуг;
Статті витрат, що мають бути передбачені кошторисом ОСББ «Вибір 42 В»:	
витрати об'єднання;	інші витрати.

Рисунок 2.4 – Статті витрат, що мають бути передбачені кошторисом ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

За рішенням загальних зборів співвласників базового ОСББ у структурі фінансового планування об'єднання можуть формуватися окремі (спеціальні) кошториси, призначені для покриття видатків за рахунок ремонтного та резервного фондів. Такі кошториси носять цільовий характер і забезпечують підвищену прозорість у використанні наявних ресурсів, спрямованих на належне утримання спільного майна та якісне виконання планових або позапланових робіт.

Правління досліджуваного ОСББ щорічно формує детальний звіт про виконання загального кошторису та спеціальних кошторисів. Цей звіт представляється на перевірку ревізійній комісії, яка провадить контроль за

цільовим використанням даних коштів, дотриманням належної фінансової дисципліни та повнотою представлення первинної документації. Після завершення ревізійною комісією звіт надається загальним зборам для подальшого детального розгляду і затвердження, що, певною мірою, гарантує демократичний контроль і участь кожного співвласника ОСББ в управлінні фінансами. Перший фінансовий рік досліджуваного об'єднання охоплює період від дати державної реєстрації до 31 грудня того ж року включно. Надалі фінансові роки ОСББ «Вибір 42 В» повністю синхронізуються з календарними роками, що спрощує процедури ведення бухгалтерського обліку, формування фінансової та податкової звітності, а також проведення перевірок (ревізії).

Для сприяння забезпеченню ефективного утримання і експлуатації даного багатоквартирного будинку, а також належного користування наявним спільним майном, включаючи виконання робіт з поточного ремонту, догляду за прибудинковою територією та забезпечення житлово-комунальних послуг (теплопостачання, опалення, водопостачання, водовідведення, вивіз наявних побутових відходів), ОСББ має право, відповідно до рішення загальних зборів, застосовувати одну з таких моделей організації власної діяльності:

- самозабезпечення, тобто здійснення зазначених функцій власними силами ОСББ або співвласників;
- найм управителя чи виконавців окремих житлово-комунальних послуг, із якими співвласники укладають належні договори;
- виконання функцій уповноваженого споживача, коли ОСББ представляє інтереси всіх співвласників у відносинах з постачальниками послуг.

Самозабезпечення може здійснюватися як безпосередньою участю співвласників, так і шляхом залучення фізичних або юридичних осіб на відповідних договірних засадах. Договори з управителем укладаються відповідно до чинного законодавства та містять чітко ідентифіковані обсяги робіт, права й обов'язки задіяних сторін, механізми контролю та відповідальність за невиконання визначених умов. Постачання теплової енергії, природного газу, води, електроенергії до квартир і нежитлових приміщень проводиться виключно на

підставі та умовах індивідуальних договорів між співвласниками та відповідними надавачами послуг, згідно з діючими вимогами галузевих нормативно-правових актів. Фінансування самозабезпечення ОСББ «Вибір 42 В» проводиться за рахунок внесків і платежів співвласників, розміри яких передбачаються рішенням загальних зборів. Оплата комунальних послуг, які використовуються для спільних потреб будинку (електроенергія, холодна вода тощо), здійснюється досліджуванним об'єднанням за тарифами, визначеними для населення. Для отримання субсидій та пільг співвласникам базове ОСББ формує і видає відповідні довідки, що підтверджують проведення фактичних нарахувань та сплати. ОСББ провадить оперативний і бухгалтерський облік, а також здійснює податкове та статистичне звітування згідно з нормами законодавства України. Це передбачає формування належної первинної документації, облік операцій, складання форм фінансової звітності та своєчасну сплату нарахованих податків і зборів.

Згідно з КВЕД, ОСББ «Вибір 42В» провадить власну діяльність за основним напрямом 81.10 – «Комплексне обслуговування об'єктів», що відповідає характеру передбачених його функціональних завдань. Уповноваженою особою базового об'єднання, якій надано право підпису фінансових документів та безпосереднього розпорядження рахунками, являється керівник даної неприбуткової організації Дронік Світлана Василівна, що забезпечує централізоване управління діяльністю базового ОСББ та належний рівень визначеної фінансової відповідальності.

Діагностику господарсько-фінансової діяльності об'єднання здійснено на підставі офіційних даних фінансової звітності ОСББ «Вибір 42В», форми якої подані у додатку А. Зазначена звітність являється ключовим інструментом для отримання об'єктивної та комплексної інформації щодо фактичного стану наявних активів, зобов'язань і джерел формування власного капіталу досліджуваного ОСББ. Під час аналізу структурних елементів балансу особливу увагу приділено їх вартісним характеристикам, співвідношенню окремих статей, а також зміні їх питомої ваги у часовому розрізі трирічного періоду, який охоплює наше дослідження. Показники, систематизовані в таблиці 2.1, стали базовим

інформаційним масивом, що дав змогу здійснити багатовимірний і достовірний порівняльний аналіз динаміки ключових фінансових позицій базового ОСББ.

Застосований порівняльно-аналітичний підхід являється традиційним і водночас ефективним інструментом економічної діагностики. Він дозволяє не лише оцінити загальний фінансовий стан окремого об'єднання, але й виокремити найсуттєвіші індикатори впливу на кінцевий результат діяльності, зокрема прибутковість, рівень покриття витрат та ефективність використання ресурсів. Подібний підхід забезпечує можливість формулювання достатньо обґрунтованих висновків щодо доцільності ухвалених управлінських рішень і відповідності їх стратегічним та оперативним цілям функціонування досліджуваного ОСББ.

Основою горизонтального аналізу балансу стали деталізовані аналітичні таблиці, у яких фактичні абсолютні значення статей балансу доповнено показниками їх трансформації у динаміці. У такий спосіб простежується не лише поточний стан окремих позицій, а й тенденції їх подальшого розвитку, що має вагоме значення для інтерпретації фінансової стійкості та ресурсного потенціалу базового об'єднання. Результати горизонтального аналізу ключових складових балансу ОСББ «Вибір 42В» за 2022–2024 рр. подані у таблиці 2.1, що дає можливість оцінити характер і ступінь трансформації основних фінансових показників впродовж досліджуваного періоду.

Таблиця 2.1 – Горизонтальний аналіз складових балансу ОСББ «Вибір 42В» за 2022–2024 рр.

Досліджувані балансові показники	Значення показників у розрізі досліджуваних років			Відхилення 2024р до 2022 р. (+,-)	
	2022	2023	2024		
	тис. грн.	тис. грн.	тис. грн.	у %	тис. грн.
Сума іншої поточної дебіторської заборгованості	75,9	80,8	89,7	18,18	13,8
Сума витрат майбутніх періодів	203,8	224,9	233,1	14,38	29,3
Усього за другим розділом активу балансу	279,7	305,7	322,8	15,41	43,1
Сума інших поточних зобов'язань	279,7	305,7	322,8	15,41	43,1
Усього за третім розділом пасиву балансу	279,7	305,7	322,8	15,41	43,1
Валюта балансу	279,7	305,7	322,8	15,41	43,1

Джерело: побудовано автором на підставі звітності досліджуваного ОСББ

Таблиця 2.1 візуалізує горизонтальну динаміку компонентів оборотних активів (розділ II) та відповідних поточних зобов'язань (розділ III) балансу ОСББ «Вибір 42В» за 2022–2024 рр. Сума іншої поточної дебіторської заборгованості: з 75,9 тис. грн (2022) перетворилась у 80,8 тис. грн. у 2023 та 89,7 тис. грн. у 2024. Абсолютне зростання 2024 проти 2022 = +13,8 тис. грн; темп приросту +18,18%.

Сума витрат майбутніх періодів з 203,8 тис. грн. зросла до 224,9 тис. грн у 2023 р. та до 233,1 тис. грн у 2024 р. Абсолютне зростання складає +29,3 тис. грн; темп приросту +14,38%. Усього за другим розділом балансу базового ОСББ оборотні активи зросли з 279,7 тис. грн у 2022 р. до 305,7 тис. грн. у 2023 р. та до 322,8 тис. грн. у 2024 р. Абсолютне зростання склало +43,1 тис. грн; темп +15,41%. Ідентичні суми представлені в розділі III (поточні зобов'язання) базового ОСББ та в валюті балансу.

Розподіл компонентів розділу II за роками практично не трансформувався — витрати майбутніх періодів становлять близько 72–73% розділу II, інша поточна дебіторська заборгованість — близько 27–28%: 2022р. витрати майбутніх періодів 72,9%; дебіторка 27,1%; 2024 р. витрати майбутніх періодів 72,2%; дебіторка 27,8%. Дебіторська заборгованість зростає (+18%) швидше, ніж витрати майбутніх періодів. Це свідчить про: збільшення прострочень у розрахованих платежах співвласників (відбувається зростання суми непогашених зобов'язань мешканцями); накопичення заборгованості за отримані комунальні/додаткові послуги. До ризиків можемо віднести: погіршення грошового потоку ОСББ; ризик перетворення частини дебіторки у проблемні (безнадійні) борги за відсутності контролю.

Зростання витрат майбутніх періодів базового ОСББ (+14%): збільшення сум передплат (авансів): оплата послуг управителя, укладання контрактів на поточний ремонт із передплатою, здійснення авансових платежів за комунальні послуги тощо. Отже, частина ліквідності «зв'язана» у вигляді передплат, що зменшує доступні грошові резерви для нагальних поточних потреб.

Паритет зміни активів і пасивів (+15%) означає: зростання оборотних активів фінансується відповідними сумами поточних зобов'язань (наприклад, за рахунок

здійснення попередніх оплат співвласників або кредиторської заборгованості базового об'єднання). Це може виступати нормальною операційною ситуацією, але потребує контролю структури поточних зобов'язань ОСББ «Вибір 42В» (від кого борг — постачальники, підрядники, контрагенти тощо).

На підставі інформаційного наповнення звіту про фінансові результати, проаналізуємо базові результати функціонування ОСББ «Вибір 42В», цифрове представлення яких візуалізовано у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2 – Показники фінансової діяльності ОСББ «Вибір 42В» за 2022-2024 рр.

Значення статей звіту про фінансові результати	Фактичне значення показників у роки досліджуваного періоду			Відхилення (+/-) 2024р. від 2022р.
	2022	2023	2024	
Сумове відображення чистого доходу від виконання робіт та надання послуг, тис. грн.	286,8	284,3	288,9	2,1
Узагальнений розмір отриманих доходів, тис. грн.	286,8	284,3	288,9	2,1
Сумове відображення понесених інших операційних витрат, тис. грн.	286,8	284,3	288,9	2,1
Узагальнений розмір понесених витрат, тис. грн.	286,8	284,3	288,9	2,1
Фінансовий результат діяльності ОСББ, тис. грн.	-	-	-	-

Джерело: побудовано автором на підставі звітності досліджуваного ОСББ

В межах досліджуваного періоду можемо спостерігати стабільність отриманих доходів та понесених витрат. За три роки виручка коливається дуже незначно ($\pm 1-2\%$). Це свідчить про усталений рівень послуг (платежів) і передбачуваність руху грошових надходжень за основними напрямками проваджуємої діяльності (в т.ч. утримання будинку, комунальні платежі, тощо). Рівність доходів і інших операційних витрат означає операційну безприбутковість (ОСББ — являється неприбутковою організацією). Однак такий стан потенційно може мати ризики: відсутність достатнього чистого фінансового буферу для непередбачених витрат (аварії, великі ремонти тощо), особливо за умови нестабільних ринкових чи інфраструктурних умов. Незначне зростання у 2024 (2,1 тис. грн.) — позитивний, але мінімальний сигнал. На практиці таке зростання може бути пояснене дуже просто: коригуванням діючих тарифів, внесків,

невеликим зростанням кількості наявних платників, одноразовими надходженнями коштів або економією понесених витрат у певних статтях. Оцінка ризиків та проблемних місць діяльності ОСББ «Вибір 42В» узагальнено на рисунку 2.5

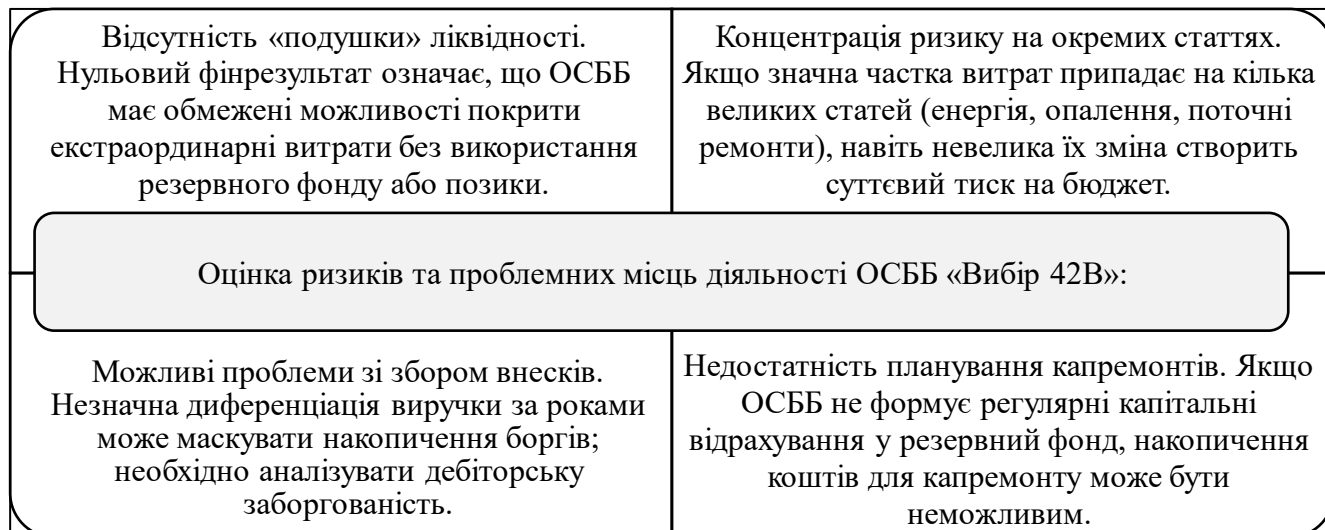


Рисунок 2.5 – Оцінка ризиків та проблемних місць діяльності ОСББ «Вибір 42В»

Джерело: узагальнено автором

Фінансова активність ОСББ «Вибір 42В» за 2022–2024 рр. демонструє операційну стабільність (виручка майже не зазнала змін), що є позитивним з погляду планування. Водночас операційна «нульова» рентабельність (доходи = витрати) виступає джерелом підвищеного фінансового ризику у разі виникнення непередбачених витрат.

2.2 Стан облікового супроводження діяльності базового ОСББ

Особливості функціонування ОСББ «Вибір 42В» обумовлюють низку специфічних вимог до вибудови облікової інформації, а саме: представлення надходжень від внесків співвласників, контроль цільового використання наявних коштів, облік понесених витрат на безпосереднє утримання будинку й прибудинкової території, сприяння забезпеченню прозорості витрат на ремонтні

роботи, а також ведення передбаченої документації щодо надання послуг сторонніми організаціями. Подібна багатогранність облікових процесів потребує чіткої систематизації інформації, своєчасного складання форм звітності та дотримання вимог діючого законодавства. Узагальнена характеристика ключових аспектів організації діяльності базового ОСББ, які формують основу управління спільним майном і виокремлюють підходи до ведення бухгалтерського обліку, представлена на рисунку 2.6.

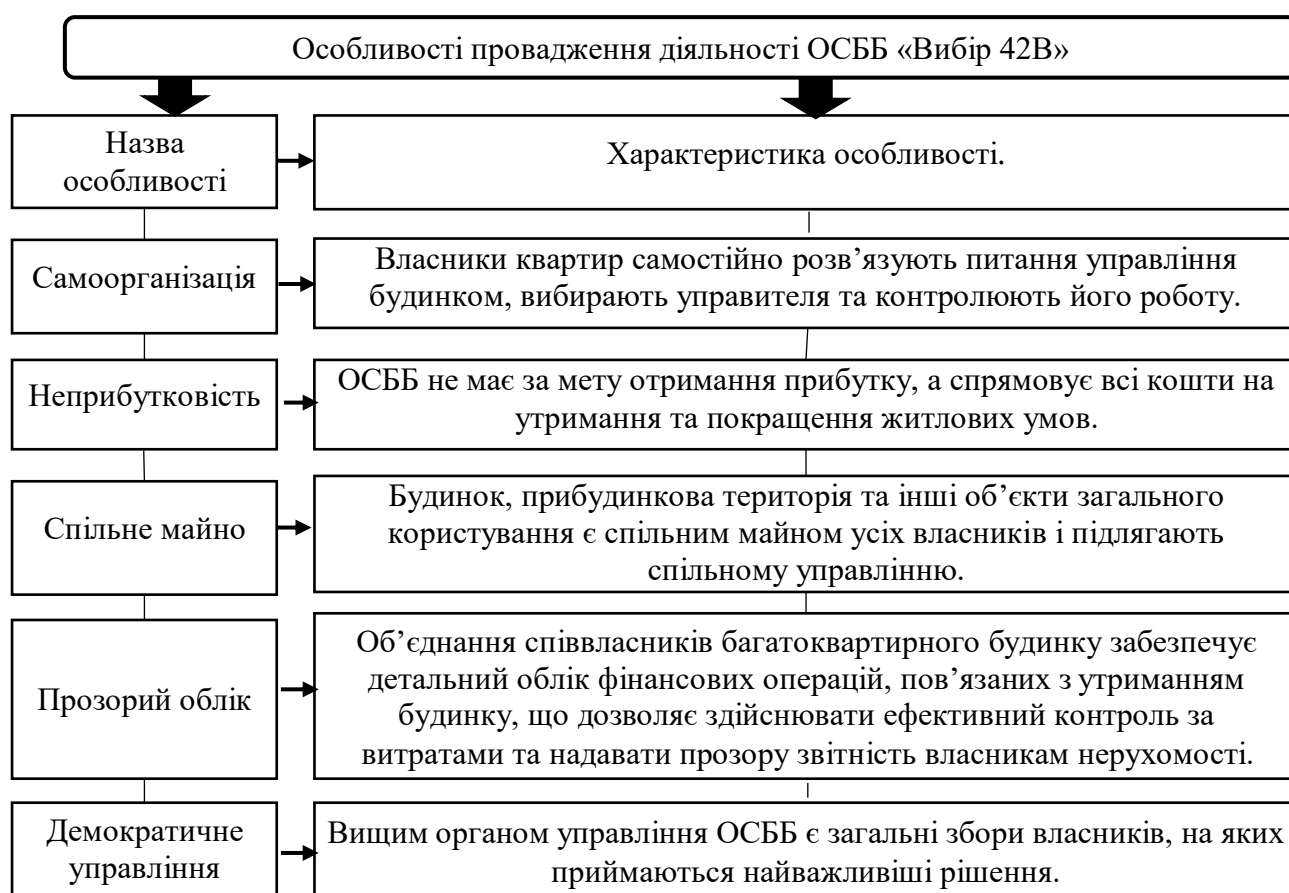


Рисунок 2.6 – Особливості провадження діяльності ОСББ «Вибір 42В»

Джерело: узагальнено автором

Вона уможливорює системний розгляд правових, структурних та фінансово-господарських особливостей діяльності базового об'єднання та визначає їхній вплив при створенні внутрішньої інформаційної системи управління.

Загальноприйняті принципи бухобліку формують методологічну основу функціонування облікової системи базового господарюючого суб'єкта. Проте лише абстрактних принципів замало для забезпечення реальної ефективності

фінансового управління. Практичну цінність облікова система набуває тоді, коли її принципи трансформуються у конкретні функції, що забезпечують системність, достатню прозорість і достовірність інформації, потрібної для прийняття управлінських рішень. Саме функції бухгалтерського обліку виконують роль практичних інструментів, які дають змогу здійснювати контроль над формуванням, розподілом і використанням спільних ресурсів досліджуваного ОСББ, забезпечити обґрунтоване планування діяльності та підтримувати належну фінансову стабільність об'єднання. Для повного та всебічного розуміння ролі бухгалтерського обліку у функціонуванні ОСББ «Вибір 42В» важливо детально розкрити зміст кожної його функції. На рисунку 2.6 представлено комплекс ключових функцій, які безпосередньо впливають на ефективність управління фінансовими потоками, матеріальними ресурсами та господарськими процесами в досліджуваному ОСББ.

Рисунок 2.7 наочно демонструє, що бухгалтерський облік в ОСББ «Вибір 42В» виконує не лише реєстраційно-контрольні завдання, а й аналітичні,



Рисунок 2.7 – Функції бухгалтерського обліку ОСББ «Вибір 42В»

Джерело: узагальнено автором

управлінські, прогнозні та комунікаційні, істотно підсилюючи потенціал можливостей правління та загальних зборів співвласників у прийнятті раціональних та обґрунтованих рішень.

Специфіка функціонування досліджуваного ОСББ як неприбуткової організації передбачає жорстку регламентацію щодо формування та використання цільових коштів. Основними джерелами фінансування виступають внески співвласників, здійснені платежі за утримання будинку, внески на ремонти, гранти, а також благодійні та інші надходження, передбачені законодавством та статутом.

Відповідно до НП(С)БО, для узагальнення інформації про такі кошти застосовується рахунок 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Цей рахунок дозволяє:

- відокремити наявні цільові надходження від інших видів доходів;
- сприяти забезпеченню прозорості у разі фінансування ремонтів, модернізації, оновлення власної інфраструктури;
- контролювати цільове використання та витрачання ресурсів згідно з ухваленими рішеннями загальних зборів;
- формувати звітні форми, що відповідає вимогам діючих неприбуткових організацій та контролюючих органів.

Таким чином, якісний бухоблік на рахунку 48 виступає важливим механізмом забезпечення прозорості та підзвітності діяльності досліджуваного ОСББ, що сприяє підвищенню довіри співвласників і формує основу для ефективного процесу фінансового управління об'єднанням.

Враховуючи неприбутковий статус ОСББ «Вибір 42В», особливого значення набуває ретельне й системне фінансове планування, що передбачає формування бюджетів (кошторисів) доходів і видатків. На відміну від комерційних структур, діяльність ОСББ не спрямована на отримання прибутку, тому бюджетування стає ключовим інструментом прогнозування необхідних ресурсів, забезпечення їх раціонального використання та підтримання стабільного функціонування спільного майна. Фінансове планування здійснюється у формі кошторису надходжень і витрат, який складається в межах очікуваних сум цільового

фінансування на утримання будинку та прибудинкової території. Такий кошторис являється невід'ємним інструментом управління, оскільки ідентифікує фінансові рамки виконання робіт з експлуатації, обслуговування та ремонту обладнання, інженерних мереж, конструкцій та спільного майна. Він також забезпечує прозорість у розподілі коштів та дозволяє уникнути необґрунтованих видатків, що особливо важливо для неприбуткових організацій.

Процедура розроблення та затвердження кошторису визначається у статуті досліджуваного ОСББ. Підготовку проекту кошторису здійснює правління, яке ґрунтується на аналізі потреб будинку, очікуваних надходженнях та запланованих заходах з утримання й розвитку наявної інфраструктури. Затвердження кошторису відбувається на загальних зборах співвласників, що гарантує колегіальність подальшого прийняття рішень та забезпечує належну підзвітність виборних органів управління.

Фінансовим підґрунтям діяльності базового ОСББ виступають внески співвласників, структура, розміри та періодичність сплати яких встановлюються загальними зборами. Саме збори визначають перелік платежів, необхідних для формування резервного та ремонтного фондів — ключових джерел фінансування проведення робіт, пов'язаних із забезпеченням належного технічного стану будинку та оперативним вирішенням аварійних ситуацій у перспективі. За потреби співвласники можуть ухвалювати рішення щодо створення додаткових спеціальних фондів для реалізації окремих проєктів: модернізації інженерних мереж, енергозбереження, благоустрою тощо. Нормативні засади визнання та обліку доходів ОСББ визначені НП(С)БО 15 «Дохід». Відповідно до нього основні можливі джерела доходів ОСББ «Вибір 42В» узагальнено на рисунку 2.8.

Оскільки досліджуване ОСББ не виробляє продукцію і не надає комерційних послуг, надходження від співвласників не вважаються доходами від реалізації. Вони класифікуються як цільове фінансування, яке, згідно з пунктом 17 НП(С)БО 15, визнається доходом лише у тих звітних періодах, у яких здійснено відповідні витрати на виконання статутних цілей.

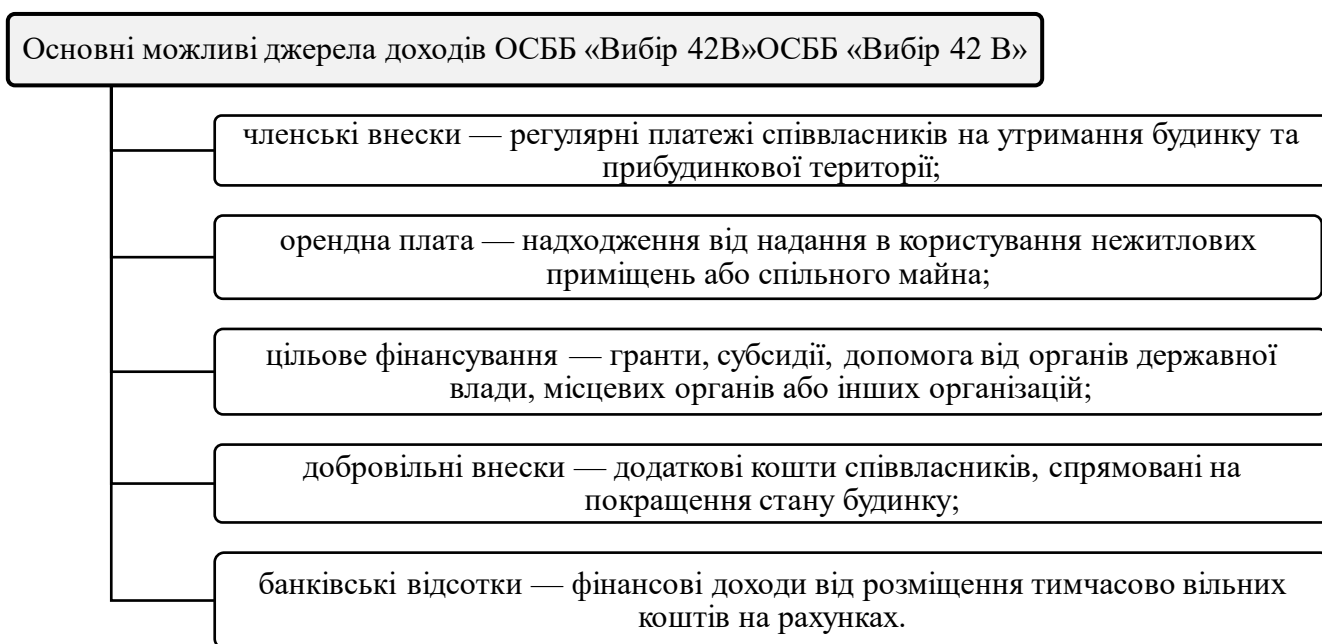


Рисунок 2.8 – Основні можливі джерела доходів ОСББ «Вибір 42В»

Джерело: узагальнено автором

Для забезпечення фінансової стабільності та акумуляції ресурсів на покриття можливих майбутніх витрат, пов'язаних із капітальними ремонтами, модернізацією спільного майна чи ліквідацією потенційних аварій, досліджуване ОСББ формує ремонтний і резервний фонди. Кошти даних фондів акумулюються на банківських рахунках об'єднання та використовуються виключно за передбаченим цільовим призначенням. Розміри внесків, порядок їх сплати та правила використання коштів визначаються самостійно загальними зборами співвласників ОСББ «Вибір 42В».

З огляду на організаційно-правову природу об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, їхня діяльність не має виробничого чи комерційного спрямування, а головною метою являється забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку. Саме тому облік доходів подібних організацій має свої специфічні особливості. У межах національної системи бухгалтерського обліку для відображення доходів (в т.ч. у базовому) ОСББ використовується рахунок 71 «Інший операційний дохід». Застосування саме цього рахунка пояснюється тим, що доходи об'єднання не виникають у результаті здійснення продажу продукції чи виконання робіт або надання комерційних послуг, а носять

характер цільових та супутніх надходжень, які сприяють забезпеченню виконання покладених функцій зі спільного утримання відповідного будинку.

Структура витрат ОСББ визначається особливостями експлуатації конкретного будинку та безпосередніми потребами його мешканців. До витрат включаються всі витрати, потрібні для підтримання належного технічного стану закріпленої будівлі, організації комфортного та безпечного проживання, а також для реалізації управлінської діяльності досліджуваного об'єднання. Зокрема, до основних груп витрат належать складові представлені на рисунку 2.9.

Витрати на експлуатацію будинку: оплату комунальних послуг; поточний ремонт, аварійні та відновлювальні роботи; прибирання місць загального користування та прибудинкової території; витрати на охорону та систему безпеки.	Витрати на управління ОСББ: адміністративні витрати (оплата праці правління та обслуговуючого персоналу, канцтовари, зв'язок, організація загальних зборів); юридичний супровід діяльності; аудиторські послуги.
Основні групи витрат ОСББ «Вибір 42 В»:	
Витрати на капітальні інвестиції: реконструкцію та модернізацію елементів будинку; капітальний ремонт конструктивних елементів, інженерних мереж тощо.	Інші витрати, зокрема: сплата податків, зборів та обов'язкових платежів; страхові внески; формування резервних та ремонтних фондів.

Рисунок 2.9 – Основні групи витрат ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

У бухгалтерському обліку всі такі витрати відображаються шляхом дебетування рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності» з одночасним кредитуванням відповідних рахунків, що деталізують конкретні напрями використання ресурсів. Це можуть бути рахунки, пов'язані з процедурою придбання матеріалів, оплатою праці, нарахуванням суми амортизації, оплатою послуг сторонніх організацій тощо.

По завершенні звітного періоду ОСББ «Вибір 42 В» здійснює процедуру закриття рахунків отриманих доходів і понесених витрат. Залишки відповідних рахунків переносяться на рахунок фінансових результатів, що дає змогу визначити підсумок діяльності за даний звітний період. Важливою специфічною рисою обліку

в базовому ОСББ являється дотримання принципу відповідності доходів і витрат: доходи визнаються в обсязі фактичних витрат, необхідних для забезпечення діяльності. Саме тому фінансовий результат неприбуткових об'єднань, як правило, наближається до нульового значення, оскільки їхня діяльність не спрямована на отримання прибутку, а має виключно цільовий характер.

Фінансова звітність ОСББ «Вибір 42 В» формується відповідно до національних стандартів і складається з основних форм: балансу (форма №1-мс), звіту про фінансові результати (форма №2-мс) та Звіту про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації. Ці фінансові документи забезпечують прозорість фінансової діяльності, покращують контроль за використанням коштів та підвищують довіру співвласників щодо управління наявним їхнім спільним майном.

У практиці бухгалтерського обліку ОСББ «Вибір 42 В» застосовується певний набір бухгалтерських проводок. Вони формують основу для правильного відображення здійснених господарських операцій, кожен господарюючий суб'єкт повинен адаптувати цю систему відповідно до власних потреб. Зокрема, в обліковій політиці мають бути передбачені додаткові субрахунки, які уточнюють та деталізують окремі види отриманих доходів чи понесених витрат. Не менш важливим виступає й те, яку саме програму бухгалтерського обліку використовує ОСББ, адже це впливає на побудову аналітичного обліку та структуру плану робочого рахунків.

Усі грошові надходження, що потрапляють на рахунок ОСББ «Вибір 42 В», повинні бути спрямовані виключно на здійснення фінансування спільних потреб будинку та його поточного утримання. Саме тому в облік імплементується рахунок 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». У разі якщо в ОСББ ведеться окремий абонентський облік розрахунків зі співвласниками за допомогою наявного спеціалізованого програмного забезпечення, у загальній бухгалтерській програмі контрагентів-співвласників інколи доцільно вести як одного узагальненого облікового суб'єкта. Це спрощує процедури синтетичного обліку та зменшує трудомісткість рутинних операцій [2].

З огляду на неприбутковий статус ОСББ та аналогічних організацій, усі витрати доцільно акумулювати на рахунку 949 «Інші витрати операційної діяльності». Така централізація витрат дозволяє систематизувати їх облік, формувати повну картину витрат на утримання будинку та спрощує здійснення процедури подальшого закриття операційних рахунків. До даного рахунку відносяться витрати на комунальні послуги ремонт,, технічне обслуговування, послуги сторонніх організацій, оплату праці працівників, адміністративні витрати, сума амортизаційних відрахувань та інші витрати, пов'язані з діяльністю ОСББ «Вибір 42 В».

Кореспонденції рахунків щодо обліку господарських операцій (доходів та витрат) базового ОСББ, узагальнено в таблиці 2.3

Таблиця 2.3 - Відображення доходів і витрат ОСББ «Вибір 42 В»

Зміст господарської операції	Коресп. рах.	
	дебет	кредит
Нарахована сума внесків співвласників базового ОСББ	37 (373)	48
Надійшли кошти від співвласників	31	37
Нараховано суму орендної плати	379	48
Отримано на рахунок суму орендної плати	311	379
Нараховано суму заробітної плат персоналу ОСББ	94	66
Нараховано суму ЄСВ	94	65
Нараховано суму грошових коштів за обслуговування ліфтів будинку	94	63
Сплачено суму грошових коштів за обслуговування ліфтів	63	311
Придбано ОСББ миючі засоби	20	63
Сплачено вартість миючих засобів для ОСББ	63	311
Передано наявні засоби прибиральниці ОСББ	94	20
Нараховано суму грошових коштів за освітлення будинку	94	63
Сплачено суму грошових коштів за освітлення закріпленого будинку	63	311
Сплачено суму грошових коштів за банківське обслуговування ОСББ	94	311
Списано суму понесених витрат на фінансовий результат діяльності ОСББ	79	94
Визнано дохід у сумі фактично понесених витрат	48	71
Списано суму доходу на фінансовий результат	71	79

Джерело: узагальнено автором

Ключовий принцип діяльності базового ОСББ: доходи = витратам. Важливо зазначити, що для ОСББ діє принцип відповідності доходів і витрат: доходи визнаються лише в сумі фактично понесених витрат. Це означає, що впродовж звітного періоду доходи списуються у межах понесених витрат, і таким чином

фінансовий результат завжди дорівнює нулю. Дана вимога являється характерною для неприбуткових організацій, діяльність котрих не має на меті безпосереднє формування прибутку. У подальшому бухгалтер базового ОСББ здійснює закриття рахунків витрат та доходів і списує їх на фінансовий результат, що видно на прикладі проводок, наведених у таблиці 2.3.

2.3 Особливості функціонування внутрішнього контролю у ОСББ «Вибір 42В»

Важливим чинником підвищення результативності управління в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків являється правильний добір та систематичне застосування сучасних методів і прийомів внутрішнього контролю. Ефективна система контролю дає змогу не лише своєчасно ідентифікувати порушення в обліковому процесі, а й забезпечує раціональне використання ресурсів, дотримання кошторисної дисципліни та прозорість наявних фінансових потоків. Одним із ключових критеріїв класифікації внутрішнього контролю являються джерела інформації, що використовуються в процесі перевірки. Залежно від цього виокремлюють документальний та фактичний контроль.

Документальний контроль діяльності досліджуваного ОСББ спрямований на встановлення законності, достовірності й повноти здійснених господарських операцій. Він ґрунтується на аналізі: наявних первинних документів; узагальнених регістрів бухгалтерського обліку; сформованих форм внутрішньої фінансової та статистичної звітності.

При реалізації даного виду контролю в ОСББ «Вибір 42 В» з'ясовується, чи відповідають облікові записи нормам чинного законодавства, статутним положенням базового ОСББ та вимогам діючої облікової політики. Такий контроль дозволяє своєчасно ідентифікувати помилки, порушення та ймовірні ризики нецільового використання коштів.

Фактичний контроль спрямований на підтвердження реального стану активів досліджуваного об'єднання та перевірку їх наявності, кількісних і якісних

характеристик. Безпосереднє оцінювання проводиться за допомогою: огляду та обстеження; зважування; вимірювання та перерахунку; інвентаризації та інших наявних фактографічних методів. Об'єктами фактичного контролю являються всі необоротні та оборотні активи ОСББ: обладнання, інженерні мережі, матеріали, грошові кошти, запаси, елементи комунікацій та інше майно, яке перебуває у спільній власності співвласників.

Результати сучасних досліджень свідчать про те, що для забезпечення максимальної ефективності система внутрішнього контролю в базовому ОСББ повинна бути організаційно підпорядкована діючому найвищому органу управління — загальним зборам співвласників. Саме загальні збори здійснюють делегування повноважень та визначають стратегічні, пріоритетні вектори провадження контролю.

Для дієвості системи внутрішнього контролю органи управління досліджуваного ОСББ повинні сприяти забезпеченню виконання комплексу контрольних процедур, які охоплюють:

- ретельне планування діяльності;
- ідентифікація відповідальних осіб;
- чітке дотримання затверджених внутрішніх регламентів;
- використання належних методів контролю;
- постійний моніторинг належного кошторисного виконання та чіткої фінансової дисципліни.

Внутрішній контроль реалізується через ключові органи управління ОСББ «Вибір 42 В» (рисунок 2.10).

Особливе місце займає ревізійна комісія, яка відповідно до рішень загальних зборів базового ОСББ проводить регулярні перевірки виконання кошторису, аналізує правильність документального оформлення здійснених господарських операцій, достовірність сформованих облікових записів та відповідність понесених витрат затвердженим напрямкам проведення фінансування. Її позитивні висновки сприяють підвищенню рівня довіри співвласників до реалізовуваних управлінських процесів і забезпечують прозорість використання цільових коштів.

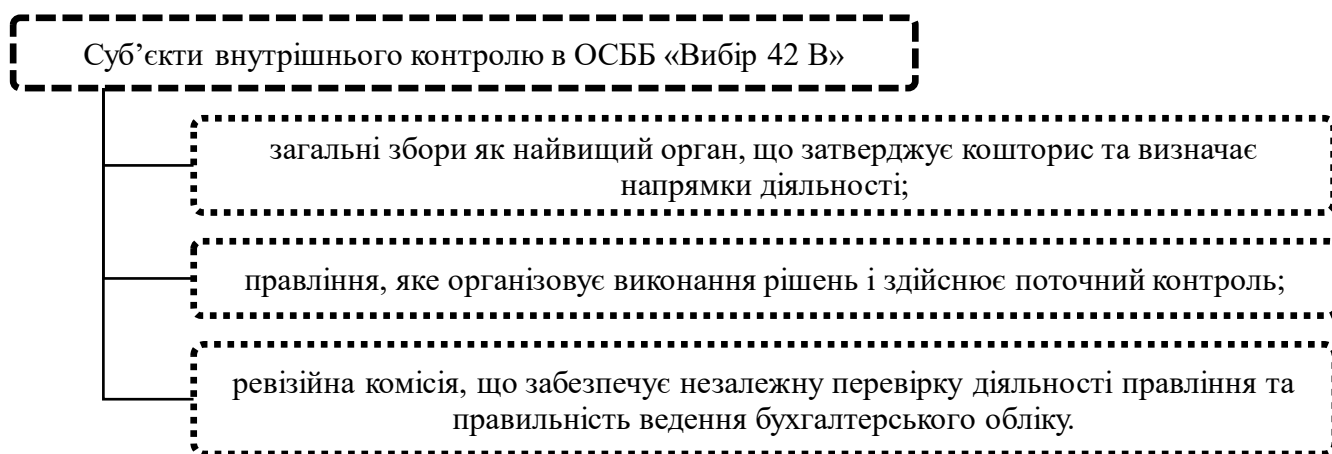


Рисунок 2.10 – Суб'єкти внутрішнього контролю в ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

У сучасних умовах господарювання все частіше фіксуються випадки фінансових та економічних зловживань, що проявляються у найрізноманітніших формах. До найбільш поширених належать нецільове або нераціональне використання наявних і створюваних активів як оборотного, так і необоротного характеру, а також незаконне привласнення чи неефективне використання коштів об'єднання керівниками та управлінським персоналом різних рівнів. Поширеними залишаються й факти розкрадання майна, що перебуває у власності ОСББ або тимчасовому розпорядженні об'єднання, що посилює загрозу фінансової нестабільності та підриває довіру до діючої системи управління [27].

У цьому контексті інвентаризація активів виступає ключовим елементом внутрішнього контролю, необхідним для забезпечення достовірності бухгалтерського обліку та фінансової звітності. Проведення інвентаризації дозволяє підтвердити фактичну наявність активів, їх фізичний стан, відповідність встановленим критеріям визнання та оцінки, а також виявити розбіжності між даними обліку та реальним станом майна. Несвоєчасне отримання точної інформації щодо кількісних і якісних характеристик матеріальних цінностей може створити суттєві ризики для безперервної діяльності суб'єкта господарювання, спричинивши перебої в постачанні, збитки або порушення технологічних процесів.

Об'єднання зобов'язані забезпечувати належні умови зберігання активів та їх контроль протягом усього встановленого терміну експлуатації чи перебування

на балансі. Проте об'єктом інвентаризації виступає не лише балансова власність. Особливої уваги потребують активи та зобов'язання, що обліковуються на позабалансових рахунках. Це можуть бути: матцінності, передані на належне відповідальне зберігання; об'єкти операційної оренди; майно, отримане для подальшої переробки або подальшого тимчасового користування; активи, що перебувають на комісії; бланки суворої звітності; інші цінності, що не визнаються активами, але підлягають контролю.

Дотримання вимог порядку інвентаризації, визначених «Положенням про інвентаризацію активів та зобов'язань» № 879 [17], має принципове значення для ОСББ. У цьому нормативному акті детально регламентовано процедури та існуючі правила проведення інвентаризації, визначено перелік відповідальних осіб, методи здійснення перевірки, порядок оформлення отриманих результатів та їх представлення у бухгалтерському обліку.

Початком інвентаризаційного процесу являється видання керівником об'єднання наказу про проведення інвентаризації. У наказі обов'язково зазначаються інформація наведена на рисунку 2.11.

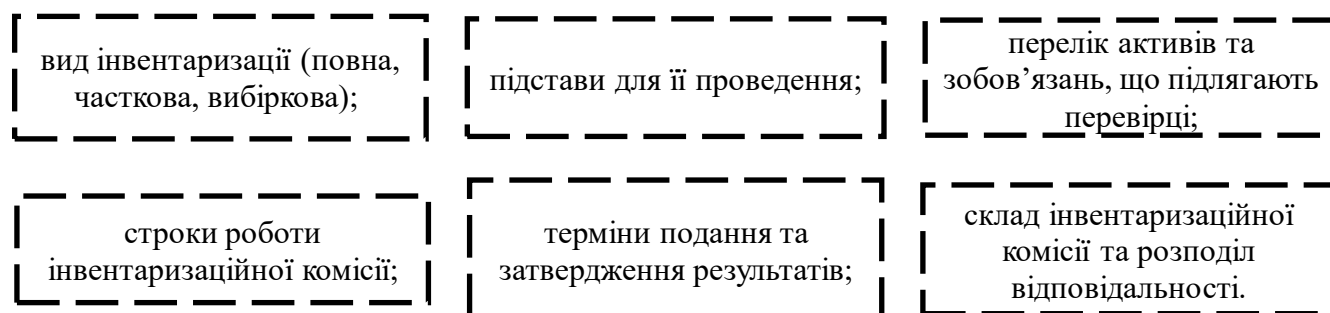


Рисунок 2.11 – Основні компоненти наказу про проведення інвентаризації в ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

На основі цього документа організовується комплекс заходів, спрямованих на забезпечення контрольованості облікової інформації, прозорості та обґрунтованості управлінських рішень. Узагальнену послідовність етапів проведення інвентаризації в базовому ОСББ представлено на рисунку 2.11, де візуалізовано логіку та взаємозв'язки між усіма основними процедурами — від

підготовчих заходів до затвердження та відображення результатів у бухгалтерському обліку.

Результати проведеної інвентаризації оформлюються відповідно до суворо регламентованої процедури, яка забезпечує належний рівень контролю та достовірності даних представлених в бухгалтерському обліку. Для документального підтвердження факту наявності, стану та структури активів об'єднанням застосовуються інвентаризаційні описи. Вони охоплюють як активи, що відображаються в самому балансі, так і ресурси, облік яких провадиться на позабалансових рахунках.

Інвентаризаційні описи являються юридично значущими обліковими документами, тому оформлюються з особливою на те ретельністю: без виправлень, підчисток, пропусків чи подвійних трактувань. Кожна сторінка та кожний розділ даних описів засвідчується підписами всіх членів інвентаризаційної комісії та матеріально відповідальних осіб, що забезпечує персоналізацію достатності відповідальності та прозорість процедури. Окремим документом (Актом) оформлюється процедура інвентаризації грошових коштів, грошових документів, бланків суворої звітності та фінансових інструментів. У цьому акті відображається повна інформація щодо фактичних залишків готівки, платіжних документів, підтверджується наявність депозитів, фінансових інвестицій тощо. Крім того, комісія перевіряє правильність відображення у бухгалтерському обліку таких важливих елементів, як кошти на рахунках у банківських установах, поточний стан дебіторської і кредиторської заборгованості, величина наявних зобов'язань, цільового фінансування, резервів, а також витрат і доходів майбутніх періодів. Усі ці показники формуються згідно з нормами НП(С)БО та іншими нормативними актами [27].

Після завершення фактичних контрольних дій інвентаризаційні описи передаються до бухгалтерської служби для здійснення звірки з даними синтетичного та аналітичного обліку. На цій стадії формується звіряльна відомість активів і зобов'язань.

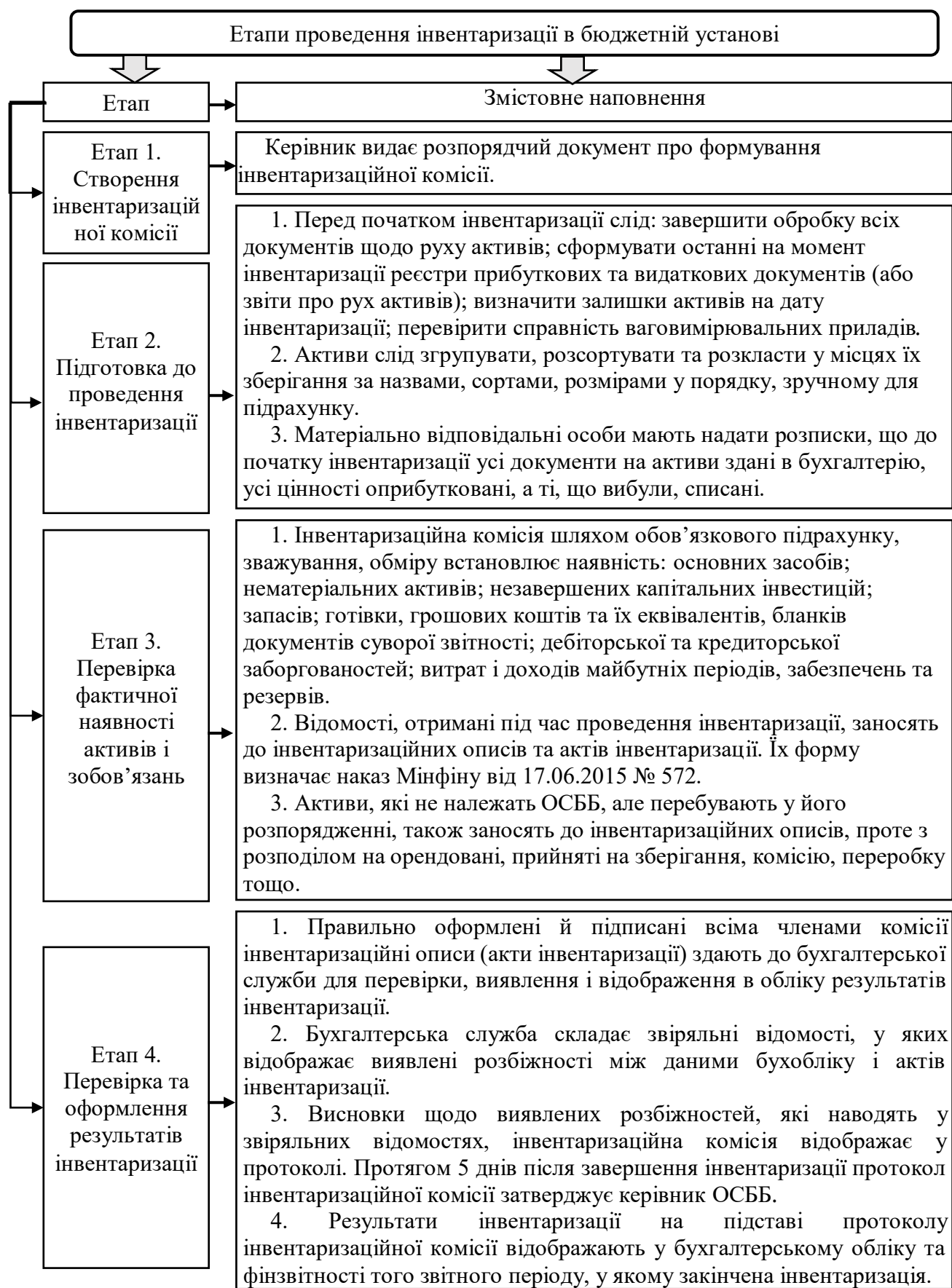


Рисунок 2.11 – Етапи проведення інвентаризації в базовому ОСББ

Джерело: узагальнено автором

У ній детально фіксуються всі наявні розбіжності між обліковими показниками та фактичними результатами здійсненої інвентаризації — як надлишки, так і нестачі, а також активи, що перебувають у даний момент часу у невідповідному стані або втратили корисність.

Інвентаризаційні документи — а саме описи, акти, звіряльні відомості й протоколи — відповідно до вимог п. 21 розділу II «Положення про інвентаризацію» № 879, складаються щонайменше у двох примірниках. Додаткова кількість примірників може допускатись за потреби, зокрема, якщо матеріали мають бути передані іншим структурним підрозділам, контролюючим органам або зовнішнім аудиторам. Завершальним і водночас ключовим етапом інвентаризаційного процесу виступає узагальнення її результатів. Інвентаризаційна комісія у своєму протоколі систематизує всі виявлені невідповідності між показниками обліку та фактичною наявністю активів і зобов'язань, надає аналітичні розгорнуті висновки та формує пропозиції щодо їх подальшого усунення. Це можуть бути заходи з відшкодування ідентифікованих нестач, дооцінки або уцінки активів, списання зіпсованих, непридатних чи знецінених ТМЦ, або коригування облікових записів.

Протокол засідання комісії являється підсумковим документом, який набуває юридичної сили лише після затвердження керівником базового об'єднання. Саме з цього моменту результати інвентаризації підлягають відображенню в бухгалтерському обліку та фінзвітності того звітного періоду, у якому було завершено інвентаризацію. Це забезпечує відповідність фінансової інформації у ОСББ «Вибір 42 В» принципам повноти, достовірності та своєчасності, що має фундаментальне значення для ефективного управління наявними ресурсами та прийняття обґрунтованих бізнес-рішень.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕДУРНОЇ СКЛАДОВОЇ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ ТА КОНТРОЛЮ В ОСББ «ВИБІР 42В»

3.1 Імплементация облікової політики у діяльність базового ОСББ

Організація бухгалтерського обліку в ОСББ провадиться на основі чинної нормативно-правової бази, зокрема згідно положень Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [12], який визначає єдині підходи до ведення обліку та складання форм фінансової звітності, а також до НП(С)БО, що регламентують порядок визнання, оцінки та розкриття інформації про наявні активи, зобов'язання та результати діяльності бізнес-суб'єкта. В основу побудови системи бухгалтерського обліку ОСББ закладається принцип системності, документальної обґрунтованості та прозорості наявних інформаційних потоків, від чого безпосередньо залежить забезпечення ефективності управління спільним майном.

Під час розроблення облікової політики ОСББ слід враховувати комплекс організаційних, економічних і правових аспектів, які визначають особливу специфіку діяльності таких об'єднань. Основні елементи, що формують структуру облікової політики ОСББ, узагальнено на рисунку 3.1.

Ключовою компонентою облікової політики являється встановлення порядку формування, обліку та використання здійснених внесків співвласниками, які виступають основним джерелом наявних фінансових ресурсів ОСББ. У даному документі має бути чітко визначено:

- механізм проведення нарахування внесків на утримання наявного спільного майна;
- порядок здійснення формування фондів поточного і капітального ремонту;
- процедури розрахунку необхідних внесків на управління будинком;

➤ правила облікового представлення цільових надходжень та їх використання.

Вибір форми ведення обліку – найчастіше застосовується спрощена форма із використанням комп'ютерних програм (наприклад, М.Е.Дос, BAS, або спеціалізовані програми для ОСББ: «Мій дім онлайн», «Smart ОСББ» та інші).	Визначення первинних документів – типовими є прибуткові та видаткові касові ордери, акти виконаних робіт, відомості нарахувань внесків співвласників, банківські виписки, договори з постачальниками послуг.
Аспекти, які потрібно враховувати при здійсненні формування облікової політики сучасного ОСББ.	
Метод нарахування амортизації основних засобів – зазвичай прямолінійний метод, враховуючи невелику кількість об'єктів та їх комунальний характер.	Ведення обліку доходів і витрат – за методом нарахування, що дозволяє адекватно відображати стан розрахунків зі співвласниками та постачальниками.

Рисунок 3.1 – Аспекти, які потрібно враховувати при здійсненні формування облікової політики сучасного ОСББ

Джерело: узагальнено автором

Особливої уваги потребує питання порядку розподілу витрат між окремими групами співвласників. Облікова політика повинна містити методику такого розподілу з урахуванням конструктивних особливостей кожного будинку, присутності нежитлових приміщень, різниці у площі або функціональному призначенні даних об'єктів, а також вимог чинного Статуту ОСББ. Прозорість цього процесу являється критично важливою, оскільки забезпечує належну довіру співвласників і запобігає виникненню потенційних спірних ситуацій.

Ведення бухгалтерського обліку у ОСББ «Вибір 42 В» має здійснюватися на основі «Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій», затвердженого діючим національним законодавством. Разом з тим, специфіка функціонування ОСББ потребує адаптації окремих його змістовних положень. Для цього розробляється та затверджується робочий план рахунків, у якому деталізуються необхідні субрахунки, що забезпечують належну візуалізацію операцій, характерних саме для об'єднань співвласників: облік отриманих внесків, понесених витрат на

утримання будинку, придбання необхідних матеріалів та послуг, нарахування здійснених платежів, облік цільових фондів, сум управлінських витрат тощо.

Основною місією об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, як організації, що не має на меті отримання прибутку, виступає забезпечення реалізації законних прав і інтересів безпосередніх співвласників щодо володіння, користування та розпорядження їхнім спільним майном. ОСББ покликане створювати достатні належні умови для безконфліктного утримання будинку і прибудинкової території, організовувати своєчасне провадження технічного обслуговування та ремонтів, а також сприяти отриманню належних житлово-комунальних і супутніх послуг достатньої якості за визначеними економічно обґрунтованими тарифами. Поряд із цим, система ОСББ забезпечує відповідний контроль за виконанням співвласниками власних обов'язків, що виникають у процесі функціонування об'єднання та підтримання належного стану закріпленого спільного майна.

Оскільки ОСББ носить статус юридичної особи, ведення бухгалтерського обліку являється невід'ємним та обов'язковим елементом його практичної діяльності. Повноцінна організація облікового процесу виступає передумовою формування достовірної, достатньо повної та своєчасної інформації для провадження управління, контролю і складання форм фінансової звітності. У зв'язку з цим кожне об'єднання повинне розробити, а потім й затвердити власну облікову політику, у якій визначаються та деталізуються методологічні, організаційні та технічні аспекти організації та реалізації облікового процесу.

У положенні про облікову політику ОСББ «Вибір 42 В» має закріпити перелік облікових реєстрів, що застосовуються для хронологічного, систематичного або комбінованого узагальнення наявних даних про господарські операції на підставі сформованих чи отриманих первинних документів. Таке положення формує уніфіковані правила відображення інформації у бухгалтерському обліку, забезпечує вибудову внутрішньої послідовності облікових процедур і слугує нормативною базою для працівників бухгалтерської служби.

До ключових компонент, які необхідно обов'язково відобразити в обліковій політиці ОСББ «Вибір 42 В», належать:

- метод проведення оцінки вибуття запасів (ідентифікована собівартість, середньозважена вартість тощо), що сприятиме належному забезпеченню єдності підходів до формування понесених витрат;
- обраний метод нарахування амортизації основних засобів, зокрема наявного обладнання, конструктивних елементів будинку, інженерних мереж тощо;
- вартісний критерій віднесення матеріальних активів до МНМА, що визначає процедуру порядку їх безпосереднього обліку та списання;
- принципи створення резервів, необхідних для покриття можливих майбутніх витрат об'єднання (резерв на ремонт, резерв сумнівних боргів тощо);
- правила документообігу, включаючи терміни представлення первинних документів, відповідальних осіб, маршрути руху документів та порядок їх подальшого зберігання;
- особливості застосування додаткових аналітичних рахунків і реєстрів, які дають змогу забезпечити належну деталізацію операцій за видами здійснених внесків, проектами ремонтів, групами співвласників, укладеними договорами тощо.

Як додатки до наказу про облікову політику затверджуються: робочий план рахунків, безпосередньо адаптований до специфіки діяльності базового ОСББ; графік документообігу, який регламентує векторність руху первинних документів та розподіл відповідальності за їх обробку.

ОСББ має право самостійно визначати для себе варіант ведення бухгалтерського обліку. Зокрема, воно може: використовувати повну систему аналітичного та синтетичного обліку на базі діючого «Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань» і господарських операцій підприємств; або застосовувати спрощену систему обліку і звітності, у тому числі спрощений План рахунків, що являється законодавчо допустимим для неприбуткових організацій невеликого розміру. Правильне структурування

облікової політики забезпечить однозначне трактування та узгодженість облікових процедур у діяльності досліджуваного ОСББ, підвищить прозорість управління спільними коштами співвласників і сприятиме формуванню належної довіри між учасниками об'єднання.

Узагальнені рекомендації щодо складання облікової політики для ОСББ «Вибір 42 В» візуалізовано на рисунку 3.2.

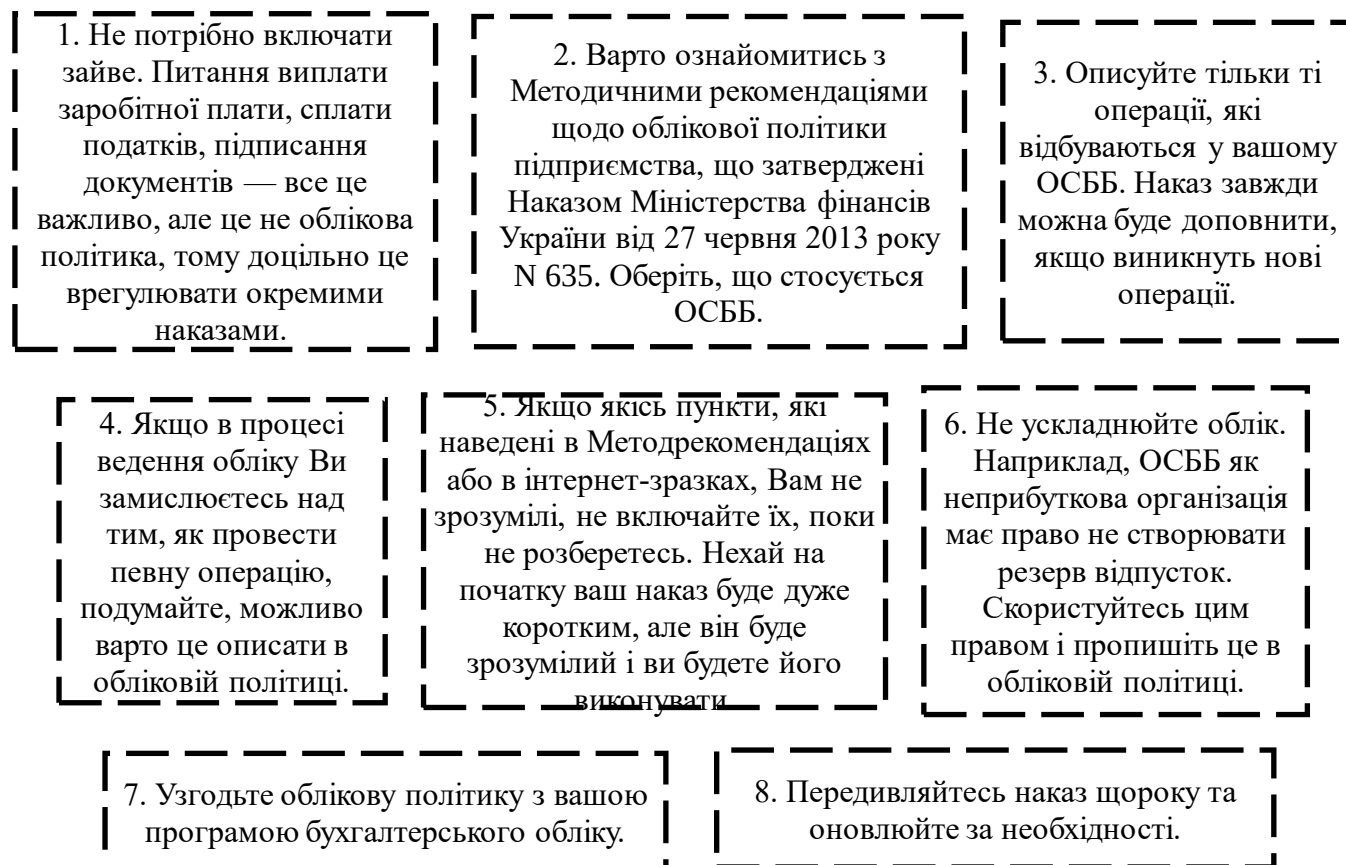


Рисунок 3.2 – Узагальнені рекомендації щодо складання облікової політики для ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: сформовано автором

У засновників ОСББ може виникнути логічне запитання: «Чи потрібно ОСББ обов'язково формувати наказ про облікову політику?». Так, необхідність розроблення та затвердження наказу (положення) про облікову політику являється прямою вимогою чинного законодавства України. Під час податкового чи фінансового контролю даний документ обов'язково запитують перевіряючі,

оскільки він достатньо якісно підтверджує наявність формалізованої системи організації бухгалтерського обліку. Однак значення цього наказу набагато ширше, ніж проста вимога контролюючих органів. Облікова політика виступає внутрішнім регламентом, який забезпечує упорядкованість, послідовність та передбачуваність реалізуємих облікових процедур.

Концептуальна модель бухгалтерського обліку для ОСББ «Вибір 42 В» представлена на рисунку 3.3

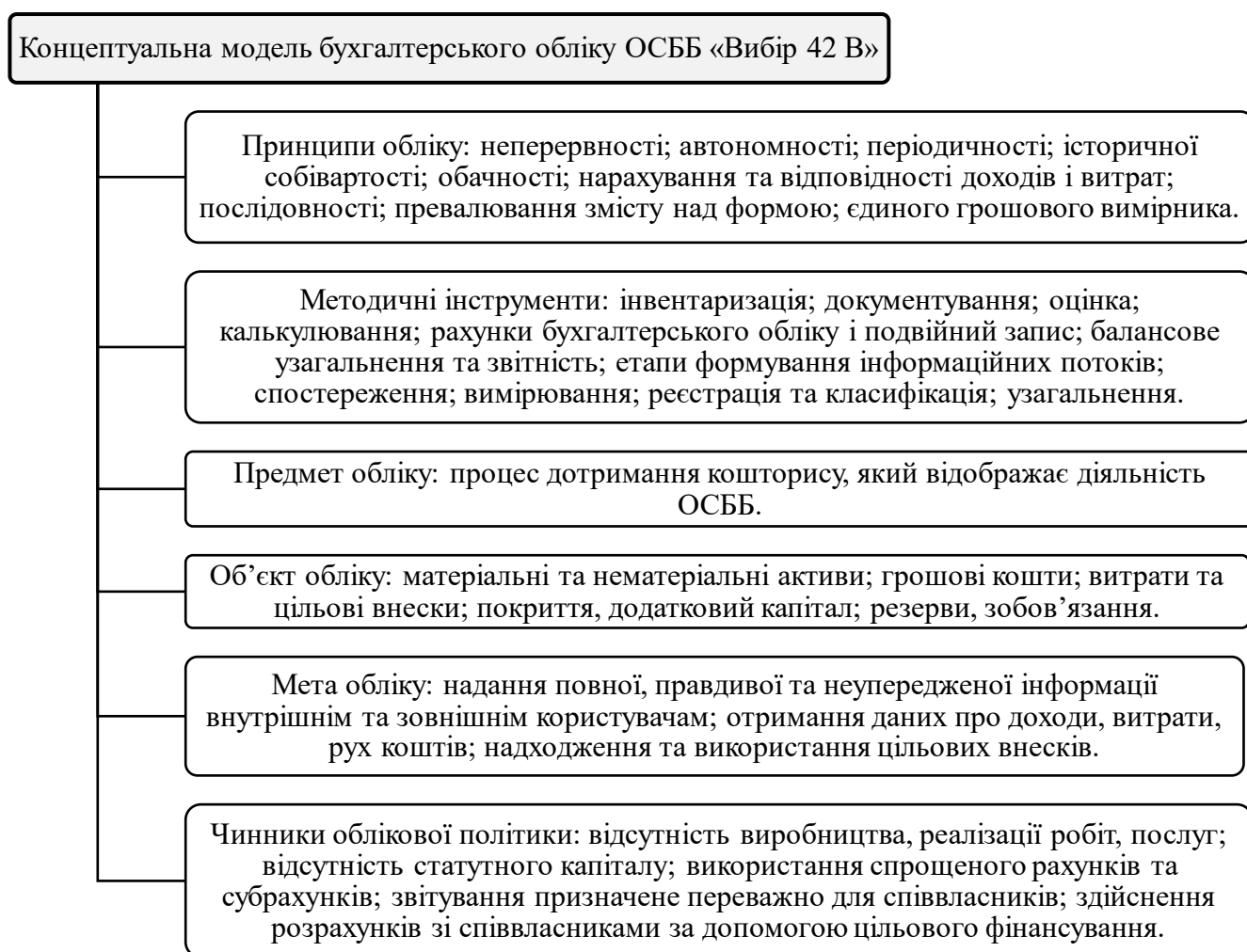


Рисунок 3.3 – Концептуальна модель бухгалтерського обліку ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

За умови відсутності чітко визначених правил у діяльності окремого ОСББ виникає певна хаотичність, зростає кількість технічних і методологічних помилок

та непорозумінь, ускладнюється формування достовірних показників фінансової звітності. Натомість грамотно вибудована та впроваджена облікова політика забезпечує системність бухобліку, прозорість ухвалених управлінських рішень і мінімізацію можливих ризиків.

В інтернет-просторі можна знайти численні типові шаблони наказів про облікову політику, однак їх використання у вигляді простого копіювання являється неприпустимим. Такі зразки, як правило, не враховують специфіку діяльності об'єднань співвласників, мають узагальнений характер і можуть суперечити реальним умовам функціонування конкретного ОСББ.

У наказі (положенні) мають бути відображені усі методи, положення та організаційні підходи, щодо яких нормативні документи дозволяють суб'єкту обліку самостійність вибору. Облікова політика окремого ОСББ повинна бути індивідуальною, адаптованою до масштабів, структури доходів і витрат, кількості співвласників, специфіки господарських операцій та технічних особливостей будинку.

Відповідно, облікова політика являється не лише формалізованим документом, а й виступає ключовою складовою внутрішньої системи управління обліковим процесом у ОСББ «Вибір 42 В». Вона дозволяє забезпечити належну прозорість діяльності базового ОСББ, підвищити якість накопичуваної фінансової інформації та сприяє уникненню потенційних конфліктних ситуацій між співвласниками й управлінцями досліджуваного об'єднання.

3.2 Вдосконалення організації бухгалтерського обліку в ОСББ

Однією з ключових складових організації бухгалтерського обліку в ОСББ «Вибір 42 В» являється налагодження дієвого контролю за цільовим і ефективним використанням фінансових ресурсів. З огляду на неприбутковий статус ОСББ, кожна гривня, отримана у вигляді внесків співвласників або інших надходжень, повинна спрямовуватися виключно на досягнення статутних цілей. У цьому контексті важливого значення набуває розробка деталізованого бюджету

(кошторису), який відображає планові обсяги доходів і витрат за окремими напрямками діяльності, а також регулярне зіставлення фактичних показників із запланованими. Такий підхід дозволяє своєчасно виявляти відхилення, оцінювати ймовірні причини їх виникнення та по факту приймати обґрунтовані управлінські рішення. Разом із тим, сучасні умови господарювання зумовлюють потребу підвищення ефективності управління наявними фінансовими ресурсами ОСББ шляхом відмови від застосовуваних застарілих паперових форм обліку та переходу до використання цифрових технологій. Впровадження спеціалізованих програмних продуктів і онлайн-сервісів дозволяє суттєво знизити ймовірність потенційного виникнення помилок, забезпечити достатній оперативний доступ до облікової інформації, підвищити рівень прозорості реалізованих фінансових операцій та оптимізувати роботу управління й бухгалтера.

Яскравим прикладом цифрової трансформації бухгалтерського обліку в ОСББ являється мобільний застосунок «Дах», який пропонує комплексні інноваційні рішення для автоматизації фінансово-облікових процесів [3]. Застосунок «Дах» спрямований на сприяння подоланню ключових проблем традиційного обліку та містить низку суттєвих переваг, серед яких: автоматизація рутинних операцій (формування платіжних квитанцій, облік надходжень, підготовка звітності); відображення всіх наявних фінансових операцій у режимі реального часу, що забезпечує постійний контроль та прозорість для співвласників; можливість доступу до облікових даних з будь-якого пристрою, підключеного до мережі Інтернет; зручний та інтуїтивно зрозумілий інтерфейс, який не потребує глибоких знань у сфері бухгалтерського обліку; зберігання інформації на захищених серверах, що гарантує належну конфіденційність та безпеку даних.

Таким чином, використання мобільного застосунку «Дах» можна розглядати як варіант ефективного інструменту цифрової модернізації бухгалтерського обліку для базового ОСББ. Його впровадження сприяє автоматизації облікових процесів, підвищенню рівня фінансової прозорості та спрощенню взаємодії між співвласниками і органами управління об'єднання, що в цілому позитивно впливає на якість управління фінансами багатоквартирного будинку.

Значну роль у процесі цифрової трансформації бухгалтерського обліку та фінансового управління в ОСББ відіграє програмний продукт «Мій Дім Онлайн» [7].

Використання цієї платформи стало своєрідним каталізатором якісних змін у практиці ведення бухобліку та організації управлінських процесів в ОСББ, адже вона поєднує в собі інструменти бухгалтерського, аналітичного та комунікаційного характеру.

Імплементація програми «Мій Дім Онлайн» переконливо демонструє високий потенціал сучасних цифрових рішень у сфері управління фінансово-господарською діяльністю ОСББ. Автоматизація рутинних бухгалтерських операцій — зокрема нарахування внесків, обліку надходжень і платежів, формування первинних документів та звітності — істотно підвищує оперативність і точність облікових процесів. Це дозволяє мінімізувати ризик арифметичних і методологічних помилок, а також звільняє значну частину робочого часу бухгалтера для виконання аналітичних та контрольних функцій. Цифровізація фінансової діяльності ОСББ, реалізована через програму «Мій Дім Онлайн», сприяє суттєвому підвищенню рівня прозорості та відкритості фінансової інформації. Співвласники отримують можливість у режимі реального часу ознайомлюватися з актуальними даними про стан розрахунків, використання коштів, виконання кошторису та фінансові результати діяльності досліджуваного об'єднання. Такий підхід формує довіру до органів управління ОСББ та знижує рівень можливої соціальної напруги між співвласниками і правлінням.

Окремої уваги заслуговує комунікаційна складова аналізованої програми. Завдяки зручному вебінтерфейсу та можливості онлайн-взаємодії «Мій Дім Онлайн» суттєво покращує інформаційний обмін між ОСББ та співвласниками. Повідомлення, оголошення, фінансові звіти та інші важливі матеріали можуть оперативно доводитися до відома мешканців, що значно спрощує процес прийняття управлінських рішень та підвищує залученість співвласників до діяльності функціонуючого об'єднання.

Важливим аспектом використання програми виступає й її економічна доцільність. Перехід до автоматизованого та безпаперового документообігу дозволить досліджуваному ОСББ оптимізувати витрати на обслуговування облікових процесів, скоротити витрати на друк, зберігання документів і ручну обробку наявної інформації. Водночас програмний продукт розроблено з урахуванням вимог чинного законодавства України та з дотриманням НП(С)БО, що забезпечує правомірність та коректність формування фінансової і податкової звітності. Отже, програма «Мій Дім Онлайн» являється наочним прикладом ефективного застосування цифрових інструментів у сфері управління ОСББ. Вона не лише підвищує прозорість та ефективність фінансово-господарської діяльності, а й сприяє вдосконаленню системи управління багатоквартирним будинком та посиленню плідної взаємодії між усіма учасниками цього процесу.

Програма Фонду енергоефективності «ГрінДІМ» набула широкого визнання насамперед як інструмент підтримки впровадження енергоефективних рішень і розвитку альтернативної енергетики в ОСББ. Водночас її вплив не обмежується виключно технічними чи енергетичними аспектами, а охоплює й фінансово-облікову складову діяльності ОСББ, суттєво трансформуючи традиційні підходи до ведення бухгалтерського обліку та наявної фінансової документації [15].

Імплементація програмного забезпечення «ГрінДІМ» ініціювало комплексні зміни в організації бухгалтерського обліку ОСББ, насамперед завдяки високому рівню автоматизації ключових облікових процесів. Автоматичне нарахування обов'язкових внесків, формування необхідних платіжних документів, ведення реєстрів заборгованості співвласників та контроль за їх погашенням дали змогу істотно знизити трудомісткість облікових процедур. За оцінками користувачів програми, кількість облікових помилок скоротилася приблизно на 30 %, а час, потрібний для підготовки фінансової та управлінської звітності, зменшився майже на 40 %.

Важливою перевагою програми «ГрінДІМ» являється її інтеграція з банківськими системами, що забезпечує автоматичне завантаження та звірку банківських виписок. Такий підхід підвищує точність відображення руху грошових

коштів, мінімізує ризики розбіжностей між даними бухгалтерського обліку та фактичними надходженнями, а також посилює внутрішній фінансовий контроль. Крім того, відкритий доступ співвласників до інформації про надходження та використання коштів забезпечує високий рівень прозорості фінансової діяльності ОСББ, що позитивно впливає на довіру до органів управління об'єднання.

Програма «ГрінДІМ» вирізняється інтуїтивно зрозумілим інтерфейсом та розширеним набором аналітичних інструментів, які дозволяють не лише вести поточний облік, а й здійснювати фінансовий аналіз діяльності окремого ОСББ, прогнозувати потребу в коштах та планувати витрати. Особливою, унікальною характеристикою «ГрінДІМ» являється наявність вбудованого модуля енергоаудиту, що дає змогу оцінювати рівень енергоефективності будинку, аналізувати споживання ресурсів та формувати економічно обґрунтовані плани заходів з енергомодернізації. Таким чином, програма «ГрінДІМ» виступає не лише інструментом підтримки енергоефективних проєктів, а й потужним цифровим рішенням для вдосконалення бухгалтерського обліку та фінансового управління в ОСББ.

Програмне забезпечення «Енергодім» являється сучасним комплексним інструментом, спрямованим на підвищення енергоефективності багатоквартирних будинків та раціоналізацію витрат ОСББ. Водночас функціональні можливості даного програмного продукту значно ширші, адже він забезпечує системний підхід до управління фінансовими ресурсами окремого ОСББ, охоплюючи, зокрема, процеси бухгалтерського обліку та фінансового аналізу [5].

Запровадження програми «Енергодім» суттєво змінює традиційні підходи до організації та ведення бухгалтерського обліку в ОСББ. Автоматизація рутинних облікових операцій дозволяють значно скоротити часові витрати на обробку інформації. У результаті бухгалтер ОСББ отримує можливість зосередитися не на технічних аспектах обліку, а на аналітичній роботі, плануванні та контролі фінансово-господарської діяльності, що позитивно впливає на якість управлінських рішень.

Важливою перевагою програми «Енергодім» являється забезпечення високого рівня прозорості фінансових операцій. Завдяки функції онлайн-доступу співвласники мають можливість у режимі реального часу отримувати у достатній мірі детальну та актуальну інформацію про доходи, витрати, залишки коштів і реалізацію енергоефективних заходів. Це сприяє підвищенню рівня довіри до правління ОСББ.

Інтеграція програмного забезпечення «Енергодім» з іншими інформаційними системами, а також наявність вбудованих аналітичних інструментів перетворюють бухгалтерський облік в ОСББ з формальної облікової функції на дієвий інструмент фінансового управління. Програма дозволяє провадити фінансовий аналіз, прогнозувати витрати, оцінювати економічну доцільність інвестицій у заходи з енергоефективності та приймати обґрунтовані управлінські рішення, спрямовані на оптимізацію витрат і підвищення фінансової стійкості базового об'єднання. Таким чином, «Енергодім» не обмежується лише автоматизацією бухгалтерських процедур, а суттєво підвищує якість фінансової інформації, забезпечуючи її точність, своєчасність і доступність для всіх зацікавлених сторін. Це, у свою чергу, сприяє дотриманню принципів відкритості та підзвітності в діяльності ОСББ. Імплементация програмного забезпечення «Енергодім» виступає наочним прикладом цифрової трансформації у сфері управління житловою нерухомістю. З наукової позиції використання такого програмного продукту підтверджує високу ефективність інформаційних технологій у модернізації обліково-аналітичних та управлінських процесів.

Не залишилися осторонь проблематики організації облікового супроводження діяльності ОСББ розробники відомого в Україні програмного продукту BAS. Основні можливості та функції, наявні переваги при організації та веденні бухгалтерського обліку даного програмного комплексу, в умовах окремого ОСББ (в тому числі досліджуваного ОСББ «Вибір 42 В») узагальнено та представлено на рисунку 3.4.

Результати досліджень свідчать, що цифрові інструменти не лише автоматизують бухгалтерський облік, але й формують підґрунтя для

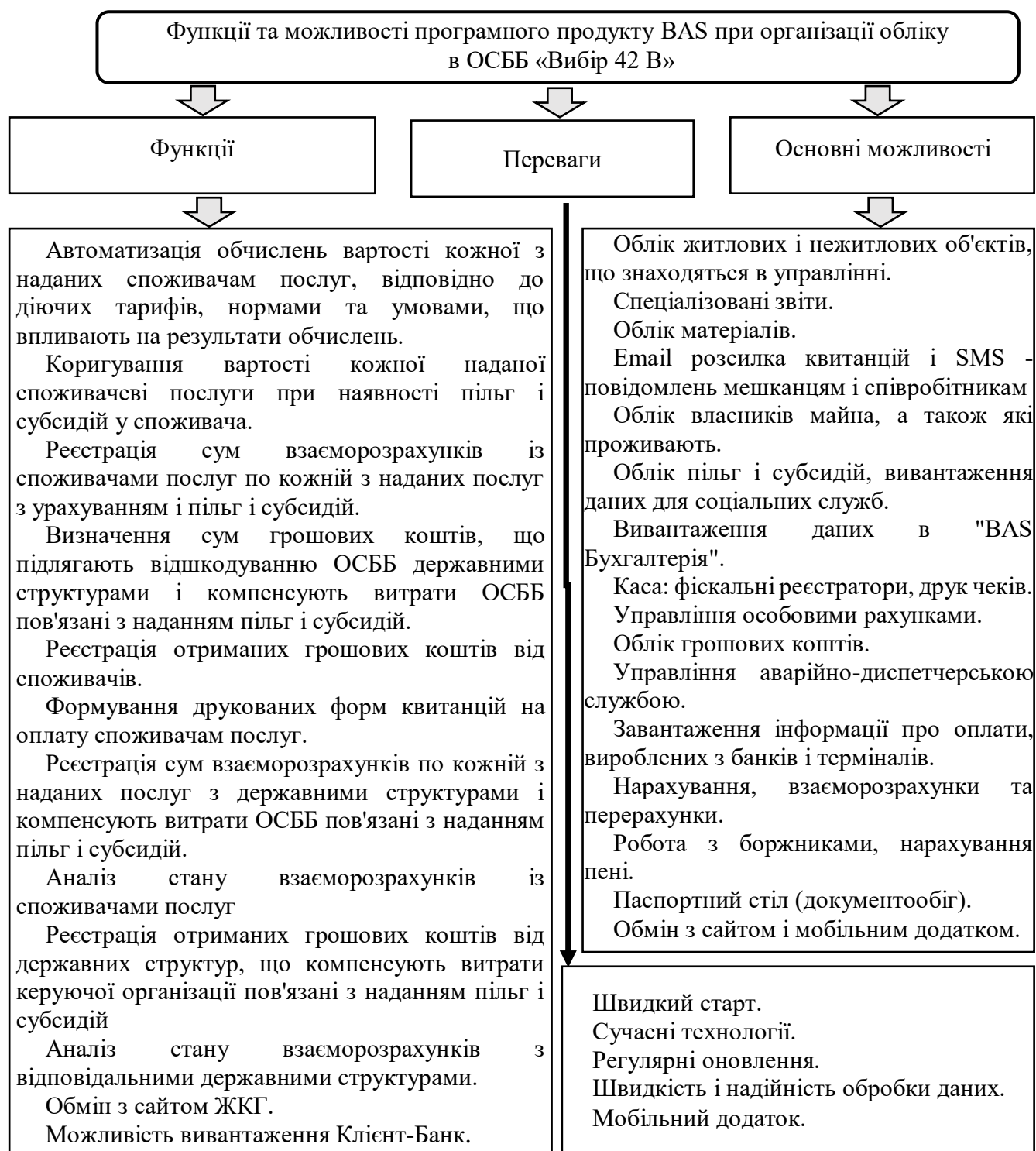


Рисунок 3.4 – Функції та можливості програмного продукту BAS при організації обліку в ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

підвищення якості управління в ОСББ «Вибір 42 В», зростання рівня задоволеності мешканців та, в кінцевому підсумку, покращення якості життя у багатоквартирних будинках.

3.3 Вдосконалення контролю діяльності ОСББ

Додатковим інструментом забезпечення фінансової дисципліни та прозорості являється проведення внутрішнього або зовнішнього контролю (аудиту) фінансової звітності ОСББ «Вибір 42 В». Контроль (аудит) сприяє підвищенню довіри з боку самих співвласників, підтверджує достовірність задекларованих облікових даних, а також дозволяє ідентифікувати потенційні ризики, помилки чи порушення при провадженні облікового процесу.

Система внутрішнього контролю в ОСББ має бути вибудована таким чином, щоб гарантувати належне та виключно цільове використання фінансових ресурсів, достовірність і повноту облікової інформації, а також максимальну прозорість фінансової звітності для всіх наявних зацікавлених сторін. Внутрішній контроль у ОСББ виконує не лише контрольну, а й превентивну функцію, запобігаючи можливим фінансовим порушенням, понесеним неефективним витратам та управлінським помилкам.

З метою підвищення якості контролю доцільним являється створення ревізійної комісії або обрання ревізора, які провадять регулярні перевірки фінансово-господарської діяльності об'єднання. До основних завдань такого органу належать перевірка правильності облікового супроводження діяльності, звірка банківських виписок з даними наявних облікових регістрів, контроль за рухом готівкових коштів (при умові наявності касових операцій), аналіз сформованих первинних документів, актів виконання робіт, договорів із залученими підрядними організаціями та відповідності здійснених впродовж звітного періоду витрат затвердженому кошторису. Результати перевірок мають оформлюватися у вигляді актів та доводитися до відома правління і співвласників.

Як юридична особа та неприбуткова організація, досліджуване ОСББ зобов'язане щорічно складати та подавати фінансову звітність відповідно до вимог чинного законодавства. Зокрема, об'єднання формує фінансову звітність за діючими спрощеними формами для малих підприємств (форма № 1-м «Баланс» та форма № 2-м «Звіт про фінансові результати»), а також подає до органів Державної

податкової служби «Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації» (форма J0101911). Окрім цього, фінансова та звітна інформація в обов'язковому порядку виноситься на детальний розгляд загальних зборів співвласників, що виступає досить дієвим механізмом громадського контролю за діяльністю правління досліджуваного ОСББ.

Бухгалтерський облік в ОСББ характеризується низкою специфічних особливостей, зумовлених неприбутковим статусом об'єднання, колективною формою управління спільним майном та підвищеними вимогами до відкритості, прозорості й підзвітності. Раціонально організована система обліку та внутрішнього контролю сприяє формуванню довіри між співвласниками, забезпечує ефективне та економічно обґрунтоване використання коштів, а також створює надійну платформу для сталого розвитку житлового фонду й підвищення якості життя мешканців багатоквартирного будинку.

Однією з ключових проблем, з якими стикаються співвласники у процесі управління ОСББ, є забезпечення належного рівня прозорості та результативності діяльності базового ОСББ. Саме відкритість управлінських і фінансових процесів, а також ефективність прийняття та реалізації управлінських рішень визначають рівень довіри мешканців до правління, сприяють узгодженню інтересів усіх співвласників і створюють передумови для підвищення якості житлово-комунальних послуг, що надаються. Належно організований контроль дозволяє не лише запобігати зловживанням і нецільовому використанню коштів, а й забезпечує справедливий та економічно обґрунтований розподіл наявних фінансових ресурсів, що являється особливо важливим в умовах обмеженого бюджету окремого ОСББ.

Центральну роль у системі контролю діяльності базового ОСББ відіграють загальні збори співвласників, які уособлюють функції вищого органу управління об'єднанням. Саме на загальних зборах ухвалюються стратегічні та фінансово значущі пріоритетні рішення, зокрема щодо затвердження кошторису, фактичного розміру внесків, звітів правління та діючих ревізійних органів, а також напрямів розвитку та утримання закріпленого спільного майна. Участь кожного співвласника в роботі затверджених загальних зборів виступає формою реалізації

його прав на провадження управління будинком і водночас елементом громадського контролю. Мешканці мають можливість висловлювати власну позицію з наявних актуальних питань, ініціювати розгляд проблемних аспектів діяльності базового ОСББ та обирати уповноважених осіб або контрольні органи, відповідальні за перевірку виконання прийнятих рішень.

Таким чином, ефективне функціонування досліджуваного ОСББ неможливе без достатньої активної участі співвласників у реалізації контрольних процесів та без чітко вибудованої системи здійснення управління, заснованої на принципах прозорості, підзвітності й колективної відповідальності. Саме належне поєднання фінансової дисципліни, належно організованого внутрішнього контролю та дієвого механізму ухвалення рішень на загальних зборах сприяє забезпеченню стабільної діяльності ОСББ «Вибір 42 В» і уможлиблює підвищення якості життя мешканців багатоквартирного будинку. Контролюючі органи відповідні назви посад узагальнено та представлено на рисунку 3.5.

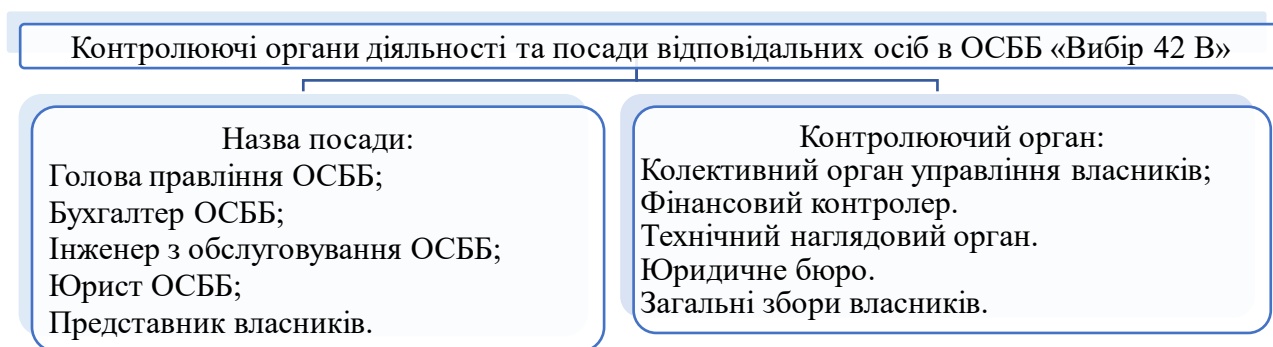


Рисунок 3.5 – Контролюючі органи діяльності та посади відповідальних осіб в ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

Окремо слід наголосити, що вищим керівним органом ОСББ виступають загальні збори. При цьому паралельно (та у безпосередньому підпорядкуванні) функціонує правління базового ОСББ. Під цим терміном мають на увазі безпосередній виконавчий орган, члени якого проходять процедуру обрання на загальних зборах із визначенням їхнього завдання щодо керівництва поточною діяльністю досліджуваного ОСББ.

В ОСББ «Вибір 42 В» необхідно запровадити заходи з детальної діагностики понесених витрат, зміцнення формування резервного фонду та посилення контролю за процедурою збору внесків, щоб підвищити фінансову стійкість об'єднання та його здатність своєчасного реагування на аварійні ситуації й реалізовувати (за потреби) ремонтні заходи.

З метою проведення якісної перевірки даних статей, рекомендуємо застосування відповідних контрольних (аудиторських) процедур та практичні КРІ для перевірки (рисунок 3.6).

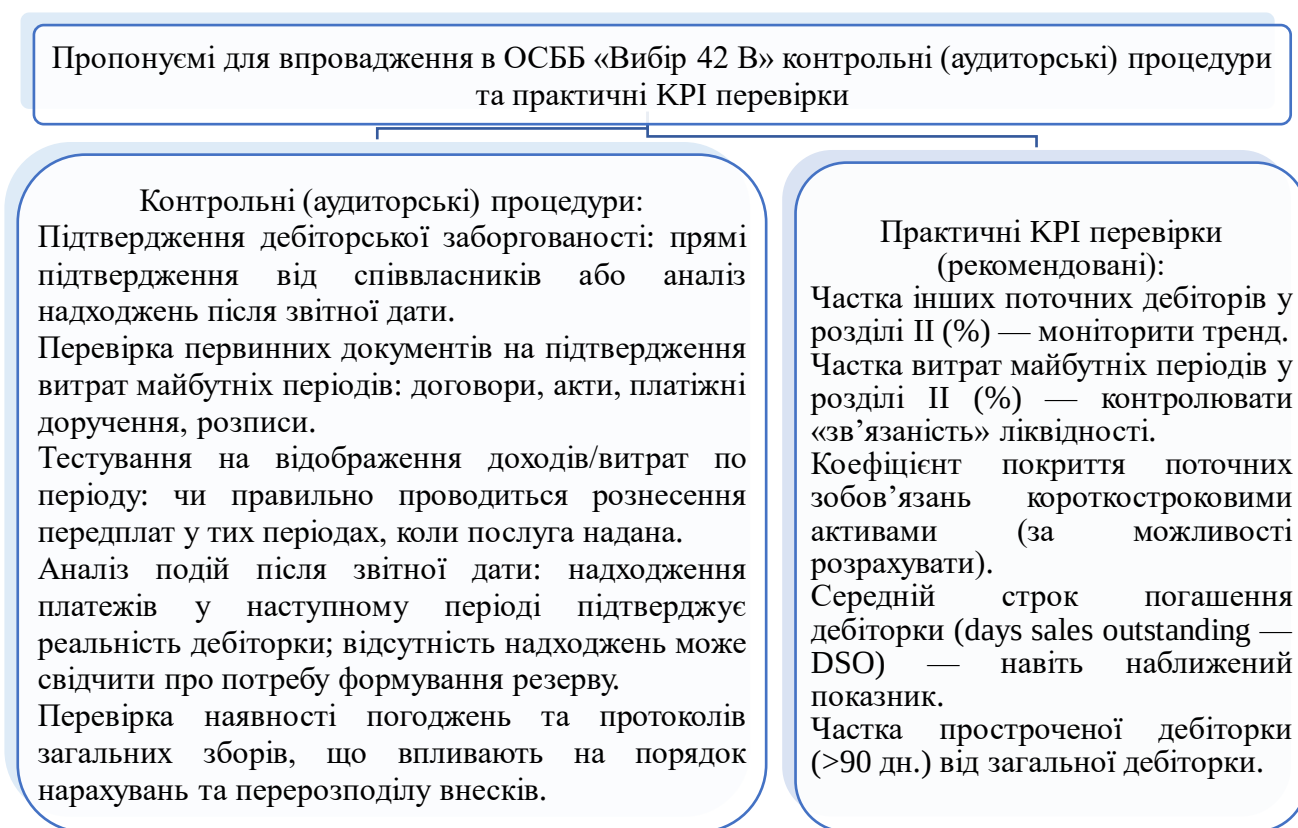


Рисунок 3.6 – Пропонуємо для впровадження в ОСББ «Вибір 42 В» контрольні (аудиторські) процедури та практичні КРІ перевірки

Джерело: узагальнено автором

Нами сформовано та запропоновано пріоритетні (конкретні) рекомендації щодо вдосконалення організації бухгалтерського обліку та показників організаційно-фінансової діяльності досліджуваного ОСББ «Вибір 42 В», що знайшли відображення на рисунку 3.7.

Пріоритетні рекомендації щодо вдосконалення організації обліку та показників організаційно-фінансової діяльності досліджуваного ОСББ «Вибір 42 В»:

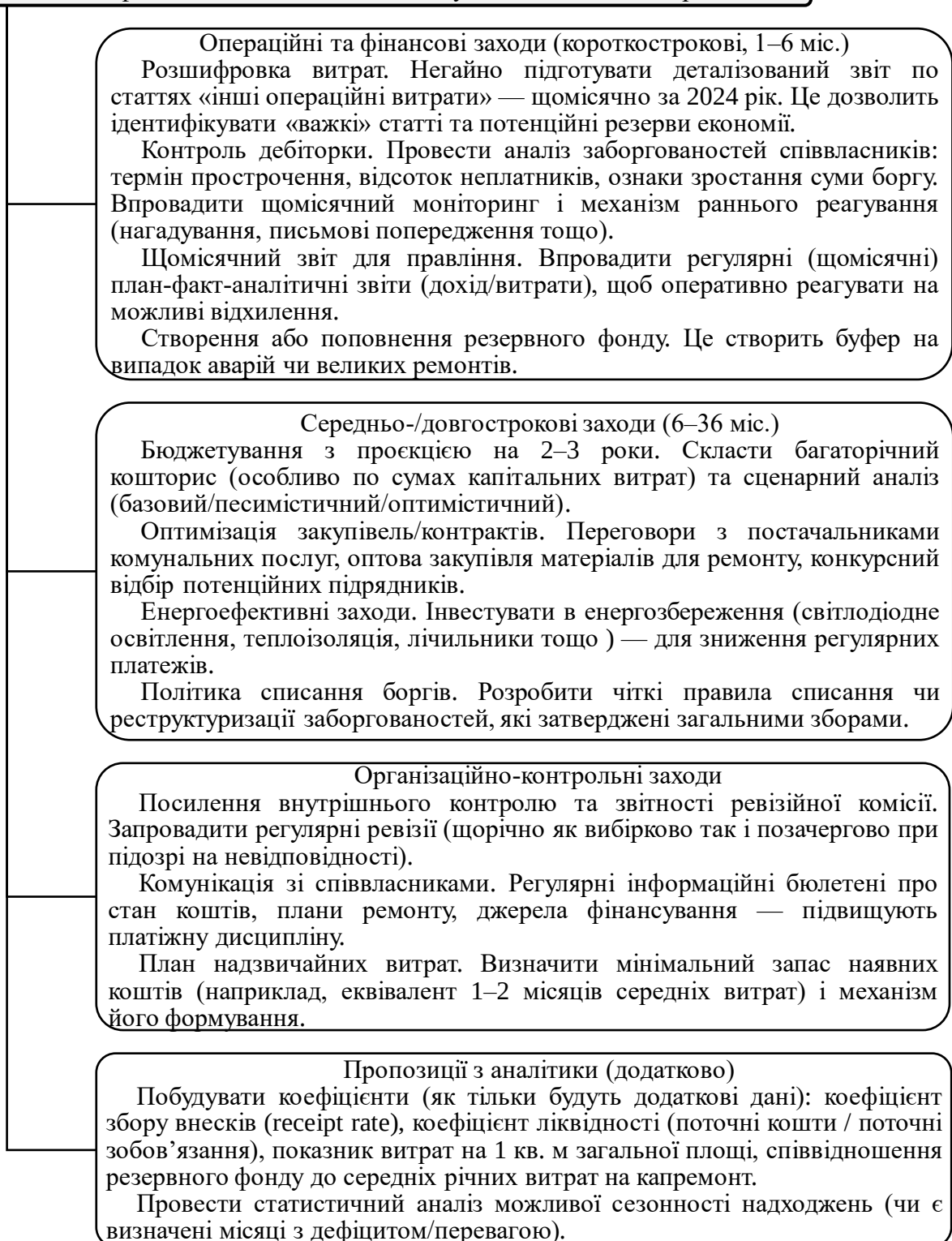


Рисунок 3.7 – Пріоритетні рекомендації щодо вдосконалення організації обліку та показників організаційно-фінансової діяльності досліджуваного ОСББ «Вибір 42 В»

Джерело: узагальнено автором

На практиці загальні збори співвласників нерідко обирають до складу ревізійної комісії осіб, які не мають достатнього рівня фінансово-економічних знань та практичних навичок, необхідних для провадження належного контролю за фінансово-господарською діяльністю правління базового ОСББ. У результаті цього контрольні функції виконуються формально, що істотно знижує ефективність здійснюваного внутрішнього фінансового контролю [6].

З метою мінімізації зазначених ризиків доцільно на рівні досліджуваного ОСББ затвердити окремий внутрішній нормативний документ, який би регламентував функціонування ревізійної комісії. У такому положенні доцільно визначити чіткі критерії оцінки відповідності кандидатів до її складу, зокрема щодо рівня фінансової грамотності, досвіду роботи з бухгалтерською документацією, розуміння принципів здійснення фінансового контролю та особливостей нормативно-правових засад діяльності ОСББ. Крім того, в документі має бути закріплено періодичність проведення перевірок ревізійною комісією — не рідше одного разу на рік, а також у разі виникнення потреби за рішенням загальних зборів або правління.

Правління ОСББ, зі свого боку, зобов'язане забезпечити ревізійну комісію повним і безперешкодним доступом до первинних бухгалтерських документів, договорів, банківських виписок, актів виконаних робіт та іншої інформації, необхідної для проведення якісної перевірки. За підсумками контрольних заходів ревізійна комісія складає акт ревізії фінансово-господарської діяльності досліджуваного ОСББ, у якому представляються результати перевірки, виявлені недоліки та рекомендації щодо їх подальшого усунення.

Варто наголосити, що система внутрішнього контролю в ОСББ має превентивний характер і спрямована не стільки на пошук помилок чи порушень, скільки на запобігання їх виникненню, а також на зниження ризиків зловживань або шахрайських дій у процесі управління фінансовими ресурсами.

Перед суб'єктами внутрішнього контролю постають такі ключові завдання:

- надання методичної та консультаційної допомоги голові правління при ухваленні управлінських рішень;
- систематичний моніторинг виконання кошторису доходів і витрат базового ОСББ;
- проведення оперативного контролю за поточною діяльністю об'єднання та дотриманням фінансової дисципліни.

За умови належного виконання контрольних функцій членам ревізійної комісії може нараховуватися винагорода, порядок і розмір якої визначаються рішенням загальних зборів співвласників. Подібна винагорода має компенсувати мінімальні трудові витрати та слугувати додатковим стимулом для якісного виконання покладених обов'язків.

Загалом контроль з боку ревізійної комісії в ОСББ «Вибір 42 В» традиційно здійснюється на громадських засадах, що пояснюється зацікавленістю співвласників у прозорій та ефективній діяльності правління. Водночас на практиці складно очікувати, що до складу комісії увійдуть висококваліфіковані фахівці, які систематично й неупереджено здійснюватимуть фінансовий контроль в інтересах усіх мешканців будинку на безоплатній основі. Відповідно, з урахуванням доцільності запровадження критеріїв оцінки відповідності кандидатів до складу ревізійної комісії, загальним зборам співвласників доцільно також визначити розмір винагороди її членам. Це сприятиме підвищенню мотивації, якості контрольних заходів і, як наслідок, зростанню ефективності фінансово-господарської діяльності ОСББ «Вибір 42 В» та рівня довіри співвласників до органів управління об'єднання.

ВИСНОВКИ

В даній кваліфікаційній роботі розглянуто теоретико-практичні аспекти організації бухгалтерського обліку в ОСББ. В результаті поведених досліджень діяльності ОСББ «Вибір 42В» м. Суми, що базуються на широкому використанні різнопланових методів вивчення організаційного забезпечення, облікового супроводження та контролю особливостей функціонування досліджуваного господарюючого суб'єкта, сформульовано наступні висновки теоретичного і практичного характеру та внесені пропозиції.

1. Вибудова ефективного бухгалтерського обліку в межах ОСББ є складним процесом, котрий потребує врахування значної кількості різноманітних чинників. Нами узагальнено та проаналізовано основні чинники, які мають вплив на побудову бухгалтерського обліку окремого ОСББ: законодавчі та нормативні, специфіка діяльності, розмір та складність, вимоги мешканців, технологічні, кваліфікація бухгалтера, економічні фактори.

2. Досліджено та структуровано окремі компоненти та взаємозв'язок основних нормативно-правових актів, що регламентують функціонування ОСББ в Україні. З метою оцінки сучасної динаміки розвитку інституту ОСББ в межах України проаналізовано фактичні статистичні показники за період 2020–2024 років. Проведений аналіз свідчить про наявність достатньо сталої тенденції до зростання кількості об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Зокрема, упродовж зазначеного періоду загальна кількість ОСББ збільшилася більш ніж на 7 тис. одиниць. Особливо показовим являється 2024 рік, у якому зафіксовано найбільший річний приріст — на 2119 ОСББ порівняно з попереднім роком.

3. Діагностику господарсько-фінансової діяльності базового об'єднання здійснено на підставі офіційних даних фінансової звітності ОСББ «Вибір 42В». У кваліфікаційній роботі візуалізовано горизонтальну динаміку компонентів оборотних активів (розділ II активу) та відповідних поточних зобов'язань (розділ III пасиву) балансу ОСББ «Вибір 42В» за 2022–2024 рр. Сума іншої поточної дебіторської заборгованості: з 75,9 тис. грн (2022 р.) перетворилась у 80,8 тис. грн.

у 2023р. та 89,7 тис. грн. у 2024. Абсолютне зростання 2024 проти 2022 становить +13,8 тис. грн; темп приросту +18,18%. Сума витрат майбутніх періодів з 203,8 тис. грн. зросла до 224,9 тис. грн у 2023 р. та до 233,1 тис. грн у 2024 р. Абсолютне зростання складає +29,3 тис. грн; темп приросту +14,38%. Усього за другим розділом балансу базового ОСББ оборотні активи зросли з 279,7 тис. грн у 2022 р. до 305,7 тис. грн. у 2023 р. та до 322,8 тис. грн. у 2024 р. Абсолютне зростання склало +43,1 тис. грн; темп +15,41%. Ідентичні суми представлені в розділі III пасиву (поточні зобов'язання) базового ОСББ та в валюті балансу. В межах досліджуваного періоду можемо спостерігати стабільність отриманих доходів та понесених витрат. За три роки виручка коливається дуже незначно ($\pm 1-2\%$). Це свідчить про усталений рівень послуг (платежів) і передбачуваність руху грошових надходжень за основними напрямками проваджуємої діяльності (в т.ч. утримання будинку, комунальні платежі, тощо).

4. Розглянуто практичні аспекти організації бухгалтерського обліку та функціонування системи внутрішнього контролю у базовому ОСББ.

5. Правильно сформована облікова політика є фундаментом ефективної фінансово-господарської діяльності ОСББ. Вона забезпечує прозорий облік усіх надходжень і витрат, підвищує рівень дисципліни серед співвласників та сприяє прийняттю обґрунтованих управлінських рішень щодо утримання та розвитку спільного майна. На підставі проведених досліджень і зроблених узагальнень сформовано облікову політику досліджуваного 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 процедури визначення фінансових результатів

6. Дослідження показало, що впровадження цифрових інструментів суттєво підвищило ефективність бухгалтерського обліку в ОСББ. Автоматизація рутинних операцій, зменшення кількості помилок та доступність інформації для співвласників дозволили знизити витрати на ведення обліку та приймати більш обґрунтовані управлінські рішення. Крім того, цифрові інструменти створили основу для подальшого розвитку, відкриваючи нові можливості для аналізу даних, прогнозування та прийняття проактивних заходів. Перехід до автоматизованого та безпаперового документообігу дозволить досліджуваному ОСББ оптимізувати витрати на обслуговування облікових процесів, скоротити витрати на друк, зберігання документів і ручну обробку наявної інформації. Водночас програмний продукт має бути імплементовано з урахуванням вимог чинного законодавства України та з дотриманням НП(С)БО, що забезпечує правомірність та коректність формування фінансової і податкової звітності.

7. В ОСББ «Вибір 42 В» необхідно запровадити заходи з детальної діагностики понесених витрат, зміцнення формування резервного фонду та посилення контролю за процедурою збору внесків, щоб підвищити фінансову стійкість об'єднання та його здатність своєчасного реагування на аварійні ситуації й реалізовувати (за потреби) ремонтні заходи. З метою проведення якісної перевірки даних статей, нами рекомендовано застосування відповідних контрольних (аудиторських) процедур та практичні КРІ для перевірки.

8. З метою мінімізації ризиків якості функціонування ревізійної комісії, доцільно на рівні досліджуваного ОСББ затвердити окремий внутрішній нормативний документ, який би регламентував функціонування ревізійної комісії. У такому положенні необхідно визначити чіткі критерії оцінки відповідності кандидатів до її складу, зокрема щодо рівня фінансової грамотності, досвіду роботи з бухгалтерською документацією, розуміння принципів здійснення фінансового контролю та особливостей нормативно-правових засад діяльності ОСББ. Крім того, в документі має бути закріплено періодичність проведення перевірок ревізійною комісією — не рідше одного разу на рік, а також у разі виникнення потреби за рішенням загальних зборів або правління.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Височан О. О. Особливості бухгалтерського обліку в ОСББ (об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків). *Причорноморські економічні студії*. 2020. Вип. 57. С. 120–126.
2. Горячук Т. Типові проводки в обліку ОСББ. 2024. URL: <https://osbb.audit-alliance.com> (дата звернення: 07.12.2025).
3. Дах це сучасний сервіс для управління ОСББ. URL: <https://dah-online.com/> (дата звернення: 05.12.2025).
4. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 06.12.2025).
5. Енергодім. URL: <https://eefund.org.ua/energodim/> (дата звернення: 03.12.2025).
6. Меліхова Т. О., Синиця Ю. С., Рой Я. А. Удосконалення бухгалтерського обліку за національними стандартами та методики внутрішнього контролю з метою складання достовірної фінансової звітності малих підприємств та запобігання банкрутству. *Review of transport economics and management*. 2023. № 10(26). <https://doi.org/10.15802/rtem2023/300609>.
7. Мій Дім Онлайн. URL: <https://miydimonline.com.ua/wiki/mozhlyvosti-systemy/for-resident/mobile-app> (дата звернення: 03.12.2025).
8. Назаренко О.В. Особливості інформаційного забезпечення документації та інвентаризації матеріальних цінностей в умовах сучасного високоінтенсивного складського комплексу. *Проблеми обліково-аналітичного забезпечення управління підприємницькою діяльністю: матеріали II Міжнар. наук. – практ. конф., присвяченої 100-річчю Полтавської державної аграрної академії (м. Полтава, 23 квітня 2020 р.)* / за ред. Плаксієнка В. Я., Пилипенко К. А. Полтава : Видавництво ПП «Астроя», 2020. С. 378-380.
9. Податковий кодекс України. Закон України. від 02.12.2010. № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 29.11.2025).

10. Порядок проведення інвентаризації 2024. *Бухгалтерія для бюджету та ОМС*. URL: <https://oblikbudget.com.ua/article/56-poryadok-provedennya-nventarizats-2021-roku> (дата звернення: 30.11.2025)

11. Прийдак Т. Б., Мокієнко Т. В., Лега О. В., Яловега Л. В., Карпусенко Є. А., Пікуль С. В. Комплексний підхід до створення та управління ОСББ: етапи формування, облік та контроль діяльності. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. Серія: «Економічні науки». 2024. № 10. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-10-10437>.

12. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні: Закон України від 16.07.1999 № 996-XIV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14> (дата звернення 09.11. 2025).

13. Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками : Закон України від 14.07.2023 № 3270-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3270-20> (дата звернення: 01.12.2025).

14. Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово- комунальних послуг : Закон України від 03.12.2020 № 1060-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1060-20> (дата звернення: 01.12.2025).

15. Програма ГрінДІМ. URL: <https://eefund.org.ua/greendim/> (дата звернення: 03.12.2025).

16. Про затвердження Змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Наказ; Мінінфраструктури, розв. громад від 18.11.2023 № 1048 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0061-24> (дата звернення: 01.12.2025).

17. Про затвердження Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань: Наказ Міністерства фінансів України від 02.09.2014 р. № 879 (зі змінами і доповненнями). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1365-14> (дата звернення: 30.11.2025)

18. Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з

управління багатоквартирним будинком : Постанова Кабінету Міністрів України; Правила, Договір, Форма типового документа, Список, Акт, Вимоги, Кошторис, Перелік від 05.09.2018 № 712. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/712-2018-%D0%BF> (дата звернення: 01.12.2025).

19. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення 29.11. 2025).

20. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/417-19> (дата звернення: 01.12.2025).

21. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2482-12> (дата звернення: 01.12.2025).

22. Пугаченко О. Б., Фоміна Т. В. Ефективність діяльності ОСББ в Україні в умовах глобалізації. *Економічний простір*. 2022. № 181. С. 218–223. <https://doi.org/10.32782/2224-6282/181-39>.

23. Слободяник Ю. Б., Сиротенко Н. А. Розвиток систем обліку та контролю в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. *Науковий вісник Львівської академії. Серія: Економіка, менеджмент та право*. 2020. Вип. 2. С. 38–47. URL: <https://ir.kneu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/204ac184-3516-4d7f-8de8-1c78fbd843e2/content> (дата звернення: 07.12.2025).

24. Соколенко Л. Ф. Бухгалтерський облік керуючих компаній сфери житлово- комунального господарства в умовах цифровізації: монографія. Суми: Університетська книга, 2020. 404 с.

25. Цивільний кодекс України : Кодекс України; Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> (дата звернення: 01.12.2025).

26. Чумаков В.Є. Особливості облікового супроводження діяльності ОСББ. *Стратегічні пріоритети розвитку бухгалтерського обліку, аудиту та оподаткування в умовах глобалізації* : матеріали IV Міжнародної науково-

практичної конференції (м. Суми, 18 листопада 2025 р.) / за ред. проф. Назаренка О.В. Суми: СНАУ, 2025. С. 102-104

27. Чумаков В.Є. Послідовність провадження інвентаризаційного процесу в бюджетних установах. *Стратегічні пріоритети розвитку бухгалтерського обліку, аудиту та оподаткування в умовах глобалізації* : матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції (м. Суми, 19 листопада 2024 р.) / за ред. проф. Назаренка О.В. Суми: СНАУ, 2024. С. 127-129

28. Шарамок Я. Пропозиції щодо вдосконалення внутрішнього контролю фінансової звітності в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку. *Молода наука-2024 : збірник наукових праць студентів, аспірантів, докторантів і молодих вчених* (м. Запоріжжя, 17-22 квітня 2024 р.). Запоріжжя : ЗНУ. Т. 5. С. 345-347.

29. Шейгус М. І., Шевчук С. В. ОСББ як інструмент ефективного використання спільного майна та надання послуг: аспекти організації обліково-контрольного забезпечення. *Інфраструктура ринку*. 2020. Вип. 50. С. 285–289. <https://doi.org/10.32843/infrastuct50-48>.

30. Яценко Н.М., Попадюк О.О. Бухгалтерський облік в ОСББ: від традиційних методів до цифрових інструментів. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. Серія: «Економічні науки». № 1 (93)., 2т., 2025. С. 85-94. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2025-1-10645>.

31. How to Approach Risk-based Auditing? URL: <https://www.bmsauditing.com/blogs/risk-based-auditing-approach> (дата звернення 28.11.2025).

32. Nazarenko O. Accounting and economic aspects of the calculation of the integrated assessment index of outsourcing companies. *European Science. Scientific journal*. 2020 № 1. p. 64-70 URL: <http://www.european-science.sk/storage/journals/essays/1-2020/362.pdf> (дата звернення: 25.11.2025).

33. Rodwell Alfred. Contributed Nonfinancial Assets: New Presentation and Disclosure Requirements for Nonprofits. Published on September 21, 2022 Available at:

<https://www.marcumllp.com/insights/contributed-nonfinancial-assets-new-presentation-and-disclosure-requirements-for-nonprofits> (date of application 17.11.25).

34. Steven M. Bragg. *Accounting for Inventory: Fourth Edition Paperback* – August 7, 2021 p. 256 URL: <https://a.co/d/37NCfEI> (дата звернення 25.11.2025).

35. Syrtseva, S., Ivaniuk, U., Fedotova, I., Hurina, O., Dovzhyk, O., & Nazarenko, O. (2022). Innovative potential and development of Ukrainian small enterprises during the war (2022-2023). *Amazonia Investiga*, 11(58), 222-232. <https://doi.org/10.34069/AI/2022.58.10.24> (дата звернення 25.11.2025).

ДОДАТКИ