

УДК 657.47:336.03

Панченко О.М.<sup>1</sup>, Сорока Л.О.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> канд. екон. наук, доц. ЗНТУ

<sup>2</sup> студ. гр. ФЕУЗ-613М ЗНТУ

## **ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ОБЛІКУ ТА КОНТРОЛЮ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ**

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання й використання спільного майна.

ОСББ є неприбутковою організацією метою якого є не отримання прибутку, а здійснення функцій, які забезпечують:

- реалізацію прав власників приміщень на володіння і користування спільним майном членів ОСББ;
- належне утримання будинку і прибудинкової території;
- виконання членами ОСББ обов'язків, пов'язаних із діяльністю об'єднання.

ОСББ повинні зареєструватися неприбутковою організацією з кодом неприбутковості (0015) житлово-будівельні кооперативи та об'єднання співвласників багатоквартирних будинків [1].

ОСББ є юридичною особою тому ведення бухгалтерського обліку є обов'язковою вимогою. Внаслідок чого, кожне ОСББ зобов'язане сформувати власну облікову політику, де б відображались питання організації та ведення бухгалтерського обліку.

У наказі про облікову політику ОСББ самостійно затверджує облікові реєстри, які ним застосовуються для хронологічного, систематичного комбінованого накопичення, групування й узагальнення інформації про господарські операції, яка міститься в первинних документах.

Особливістю ОСББ є те, що в житловому будинку квартири є власністю мешканців, а згідно із принципом автономності кожне підприємство розглядається як юридична особа, відокремлена від власників, у зв'язку з чим особисте майно та зобов'язання власників не повинні відображатись у фінансовій звітності підприємства. Тому майно мешканців не відображається в якості активів на балансі ОСББ [2].

Необхідно звернути увагу, що у процесі діяльності ОСББ здійснює облік операцій, що характерні для «звичайних» підприємств, типові для неприбуткових організацій, а також для підприємств житлово-комунальної сфери [3].

ОСББ притаманні такі специфічні операції:

- внески та платежі співвласників багатоквартирного будинку;

– доходи у вигляді отриманої з бюджету компенсації за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг і призначені житлові субсидії;

– нарахування і витрачання коштів ремонтного та резервного фондів, тощо.

Для правильного визначення результатів діяльності ОСББ та встановлення обґрунтованих тарифів необхідне проводити калькулювання та облік витрат і доходів [4, с. 57].

Тому, незважаючи на статус неприбутковості, необхідно звернути увагу на необхідності фінансового планування доходів і витрат ОСББ, тобто на розробку бюджетів (кошторисів). Фінансове планування у вигляді кошторису надходжень і видатків на утримання будинку та прибудинкової території є важливим інструментом ефективного управління діяльністю об'єднання для належного утримання, експлуатації та ремонту будинку. Порядком складання та схвалення кошторису зазначається у статуті. Готує кошториси правління об'єднання, а затверджують загальні збори.

Особливості об'єктів обліку як важливих складових системи бухгалтерського обліку значною мірою визначають особливості методології та організації бухгалтерського обліку в галузі. Найбільш важливими й дискусійними об'єктами обліку є доходи та витрати ОСББ. Тому вважаємо за доцільне розробляти спеціальну внутрішню звітність щодо формування доходів та витрат ОСББ з метою кращого інформування його членів та підвищення ефективності управління об'єднанням.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ**

1. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 03.11.05 р. № 3015-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2866-14>.

2. Гнида А. Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку: створення та ефективна діяльність: практичний посібник / А. Гнида, О. Тимчій. – Львів: Інститут міста, 2010. – 109 с.

3. Крайвська І.А. Організація бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків / І.А. Крайвська // Комунальне господарство міст: науково-технічна збірка. – 2004. – № 56. – С. 194–197.

4. Удосконалення системи управління в житловому господарстві. Матеріали Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minregion.gov.ua/zhkh/zhitlove-gospodarstvo-reformuvannyazhitlovo-komunalnogo-gospodarstva-127749/upravlinnya-vikoristannya-tautrimannya-mayna-bagatokvartirnogo-budinku-47825/dinamika-utvorenniya-osbb-ppsez-zhbk-860406/>