

БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК, АНАЛІЗ ТА АУДИТ

УДК 657:332.871

DOI 10.33251/2707-8620-2020-2-38-47

СЛОБОДЯНИК Юлія Борисівна,
доктор економічних наук, професор,
професор кафедри аудиту,
ДВНЗ «Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана»
ORCID: 0000-0002-5838-2342

СИРОТЕНКО Наталія Анатоліївна,
кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри бухгалтерського
обліку та аудиту,
Одеський національний економічний університет
ORCID: 0000-0002-4572-6505

**РОЗВИТОК СИСТЕМ ОБЛІКУ ТА КОНТРОЛЮ В ОБ'ЄДНАННЯХ
СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ**

Проаналізовано зміни до Закону України «Про житлово-комунальні послуги», що визначають моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг. Охарактеризовано переваги та недоліки запропонованих моделей та їх вплив на системи обліку та контролю ОСББ. Акцентовано, що необізнаність співвласників з існуючими формами організації обліку і контролю та підготовка спрощеної звітності обмежують стейкхолдерів в отриманні належної інформації щодо функціонування ОСББ. Обґрунтовано, що відсторонення держави від контролю за діяльністю ОСББ на підставі їх неприбутковості не враховує соціальну значущість ОСББ та важливість їх ефективного функціонування для економіки країни. Окреслено проблемні питання, які суттєво впливають на подальший розвиток систем обліку та контролю ОСББ.

Ключові слова: ОСББ, облік, контроль, аудит, модель організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг, неприбуткові організації, ревізійна комісія, управління, житлово-комунальні послуги.

Постановка проблеми. Останніми роками спостерігається стійкій приріст кількості створених об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), що у цілому відповідає зусиллям держави стосовно зміни застарілих підходів в управлінні житлово-комунальним господарством (табл. 1). За даними Державної служби статистики України станом на 1 травня 2020 року вже обліковується 33 373 ОСББ, що складає 2,4 % від усіх юридичних осіб.

Таблиця 1

Кількість ОСББ, зареєстрованих у ЄДРПОУ*

Дата	Кількість ОСББ за даними ЄДРПОУ	% до кількості ОСББ станом на 01.01.2013
01.01.2013	15 018	100,0
01.01.2014	16 213	108,0

Продовження таблиці 1

01.01.2015	15 992	106,5
01.01.2016	17 109	113,9
01.01.2017	26 080	173,7
01.01.2018	27 999	186,4
01.01.2019	29 916	199,2
01.01.2020	32 700	217,7

* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя.

Джерело: за даними Державної служби статистики України [5].

Процес реформування житлово-комунальної сфери передбачає активну участь власників житла в управлінні. Утім негативною стороною трансформацій продовжують залишатися технічні та організаційні проблеми, з якими дуже часто власники житла залишаються сам на сам. Так, жоден будинок зі старого фонду не був відремонтований (попереднім управителем, постачальниками комунальних послуг) та належним чином переданий в управління новому об'єднанню. Усі витрати, пов'язані з оформленням документів, а іноді й з відновленням деяких з них, покладено виключно на співвласників житла. Це стало причиною «нерівності» різних ОСББ, співвласники яких мають вирішувати проблеми капітальних ремонтів та відновлення, що є наслідком не об'єктивних причин старіння житлового фонду, а скоріше неефективного попереднього управління.

Водночас не менш важливими є проблеми, обумовлені побудовою систем обліку і контролю в ОСББ, що також мають свої особливості та, на наш погляд, не повинні обмежуватися внутрішніми потребами об'єднання, оскільки ОСББ, хоч і не провадять господарську діяльність та є неприбутковими організаціями, водночас мають різних стейкхолдерів, які потребують якісної інформації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемам функціонування ОСББ та організації їх обліку останнім часом присвячено багато робіт. Наукові публікації Н. О. Гури висвітлюють як загальні проблеми обліку у сфері житлово-комунального господарства, так і питання обліку в ОСББ з урахуванням особливостей їх функціонування та законодавчого забезпечення [3; 4]. У дисертаційній роботі дослідниці було представлено авторську розробку концепції бухгалтерського обліку в ОСББ, що враховувала особливості їх діяльності – неприбутковість, незначний розмір, обмеженість складу об'єктів обліку тощо. Крім того, авторка запропонувала методiku обліку, що включає адаптований план рахунків, порядок відображення в обліку господарських операцій ОСББ, процедури складання кошторисів та основи облікової політики [4].

Т. Б. Монастирська у своєму дослідженні представила удосконалення процесу документування створення та функціонування ОСББ, визначила проблеми інформаційного забезпечення управління, організації контролю та використання інформаційних технологій [9].

Водночас практика функціонування ОСББ, зміни нормативно-правового забезпечення актуалізують різні аспекти обліку та контролю, що аналізуються у роботах С. В. Брік [1], Н. О. Литвиненко і М. Б. Балащук [7]. Зміни у підходах до формування звітності ОСББ висвітлено у праці І. В. Троць [15]. Окрему проблему становить порядок визначення та управління фінансовими результатами ОСББ, що розкрито у публікації Д. В. Кондратенко [6]. Порівняльний аналіз міжнародного досвіду професійного управління житловою нерухомістю, зокрема правові, організаційні, фінансово-економічні аспекти, представлено у практичному посібнику за редакцією В. Бригілевича [14].

У цілому актуальність проблем обліку та контролю функціонування ОСББ викликає неабиякий інтерес з боку науковців та практиків, що провокує створення окремих ресурсів (наприклад, [2; 10]), які стають майданчиком для обміну напрацюваннями та пропозиціями

щодо вирішення концептуальних проблем та практичних завдань ОСББ, зокрема в обліку та контролі.

Актуальність – визначення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячена стаття, актуальність проблеми. Разом з тим останні оновлення нормативно-правового забезпечення функціонування ОСББ, застосування різних моделей обліку, недосконалість існуючих підходів до контролю та аудиту діяльності ОСББ потребують подальших досліджень та розробок.

Мета та завдання статті. Метою статті є визначення актуальних проблем в системах обліку та контролю ОСББ на сучасному етапі їх розвитку та обґрунтування шляхів їх вирішення.

Для досягнення зазначеної мети статті поставлено такі завдання: проаналізувати проблемні аспекти в системах обліку та контролю ОСББ з урахуванням змін чинного законодавства; обґрунтувати доцільність здійснення внутрішнього контролю та зовнішнього аудиту ОСББ; запропонувати шляхи вирішення проблемних питань в обліку та контролі з урахуванням перспектив розвитку ОСББ.

Виклад основного матеріалу дослідження із зазначенням методів та повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Слід зауважити, що окремого нормативного регулювання обліку та контролю в ОСББ не існує. Отже, такі суб'єкти користуються нормативною базою для комерційних підприємств. З одного боку, це свідчить про демократичність в частині обрання прийнятної форми для ведення обліку (штатний бухгалтер, аутсорсинг бухгалтерських послуг, самозабезпечення тощо) та контролю (ревізійна комісія або ревізор, залучений зовнішній аудитор), з іншого – неможливість обрати ефективну модель обліку та контролю внаслідок обмеженості ресурсів та прорахунків попередніх управителів.

Таким чином, питання розбудови обліково-контрольної системи, здатної задовольнити інформаційні потреби користувачів, ґрунтуючись на даних, що були перевірені кваліфікованими фахівцями, є проблемою в сучасній діяльності ОСББ. Вважаємо, що цим питанням треба приділяти належну увагу задля реалізації успішної державної політики у сфері надання житлово-комунальних послуг на мікрорівні.

Як зазначалося, облік в ОСББ суттєво відрізняється від інших видів підприємницької діяльності, хоча регулюється загальними нормативними актами для підприємств, серед яких Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [11]. Основними особливостями обліку в ОСББ є: необхідність ведення відокремленого обліку майна співвласників та самого ОСББ, наявність статусу неприбуткової організації, обмеженість діяльності кошторисом, який затверджено загальними зборами, опосередковані розрахункові взаємовідносини між співвласниками та постачальниками комунальних послуг. Відсутність процесів виробництва та реалізації максимально спрощує ведення обліку та складання звітності. Основними стейкхолдерами переважно виступають співвласники та контролюючі органи.

Слід зазначити, що вказані особливості достатньо повно розкриті в публікаціях науковців і практиків [1-4; 6-10; 14; 15], які продовжують дискутувати щодо доцільності визначення окремих рахунків бухгалтерського обліку, на яких мають відображатися ті чи інші доходи та витрати ОСББ, чи доречність підвищення аналітичності обліку за допомогою відкриття відповідних субрахунків тощо. Разом з тим облік не стоїть на місці, а має відображати зміни у функціонуванні об'єднання та його сучасні потреби.

Отже, останні зміни, що передбачені Законом України «Про житлово-комунальні послуги» (ст. 14) [12], вносять нові виклики в діючу систему обліку та контролю. До 1 травня 2020 року співвласники мали визначитися з моделлю організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг, що прямо впливає на порядок та складність організації обліку та контролю. І хоча введення в дію зазначених норм було відтерміновано у зв'язку з необхідністю завершення заходів щодо запобігання виникненню та поширенню

коронавірусної хвороби (COVID-19), передбачених карантинном, встановленим Кабінетом Міністрів України, у ОСББ з'явився час на осмислення можливих моделей та вибір ефективної системи обліку та контролю. Охарактеризуємо можливі варіанти, запропоновані для вибору:

- 1 модель – індивідуальний договір з обслуговуванням виконавцем комунальної послуги внутрішньобудинкової системи;
- 2 модель – колективний договір;
- 3 модель – договір з ОСББ як колективним споживачем;
- 4 модель – індивідуальний договір без обслуговуванням виконавцем комунальної послуги внутрішньобудинкової системи – модель для споживачів, що не обрали жодну з трьох попередніх моделей.

Розглянуті вище моделі мають як переваги, так і недоліки, що суттєво впливають на системи обліку та контролю ОСББ.

Перша модель передбачає надання комунальної послуги «до квартири», перерахування плати за абонентське обслуговування, плати за обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкової системи безпосередньо виконавцю. Розрахунки за послугу напряду надходять виконавцю, стягнення боргів відбувається виконавцем.

За цієї моделі ведення обліку в ОСББ в частині відображення, розподілу та перерахування плати непотрібне. Контроль обмежується зовнішнім контролем з боку виконавця за своєчасністю та повнотою оплати послуги.

Переваги: мінімальне навантаження на обліково-контрольну систему ОСББ.

Недоліки: явних недоліків для обліково-контрольної системи ОСББ не виявлено, оскільки взаємовідносини відбуваються без участі об'єднання.

Друга модель передбачає надання комунальної послуги «до будинку», перерахування плати за абонентське обслуговування проводиться на рахунок виконавцю, плата за обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкової системи стягується ОСББ. Розрахунки за послугу відбуваються напряду виконавцю, стягнення боргів здійснює виконавець.

За цієї моделі для ОСББ необхідне ведення обліку плати за обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкової системи. Внутрішній контроль з боку бухгалтера та ревізора проводиться за ремонтними витратами, зовнішній контроль за своєчасністю розрахунків покладено на виконавця.

Переваги: за утворенням і погашенням боргів слідкує виконавець.

Недоліки: необхідність в ОСББ ведення обліку плати за обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкової системи, потреба винаймати сторонні організації для проведення ремонтних робіт, наявність боргів може привести до продажу майна та зміни співвласника ОСББ.

Третя модель передбачає надання комунальної послуги «до будинку», перерахування плати за абонентське обслуговування, плати за обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкової системи безпосередньо ОСББ. Розрахунки за послугу відбуваються опосередковано через уповноважену особу, стягнення боргів проводиться виконавцем.

За цієї моделі необхідне ведення в ОСББ обліку плати за абонентське обслуговування, обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкової системи, розрахунків за послуги. Внутрішній контроль за оплатою за абонентське обслуговування, за ремонтними витратами проводиться бухгалтером та ревізором ОСББ, зовнішній контроль з боку виконавця.

Переваги: виконавець слідкує за погашенням боргу.

Недоліки: необхідність ведення в ОСББ обліку плати за абонентське обслуговування, плати за обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкової системи, залучення сторонніх організацій для проведення ремонтних робіт, наявність боргів може привести до продажу майна та зміни співвласника ОСББ.

Четверта модель передбачає надання комунальної послуги «до будинку», перерахування плати за абонентське обслуговування, плати за обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкової системи безпосередньо ОСББ. Розрахунки за послугу опосередковано через уповноважену особу, стягнення боргів через ОСББ.

За цієї моделі необхідне ведення всього обліку послуги в ОСББ, а саме: абонентського обслуговування, обслуговування та поточного ремонту внутрішньобудинкової системи, розрахунків за послуги. Внутрішній контроль за оплатою за абонентське обслуговування, за ремонтними витратами та роботою з боржниками покладається на бухгалтера та ревізора ОСББ.

Переваги: управління в компетенції ОСББ.

Недоліки: необхідність ведення обліку плати за абонентське обслуговування, плати за обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкової системи, залучення сторонніх організацій для проведення ремонтних робіт.

Таким чином, при виборі моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг потрібно враховувати можливе навантаження на системи обліку та контролю та спроможність відповідних систем ОСББ забезпечити підтримку обраної співвласниками моделі або їх комбінації. Якщо співвласниками буде обрано одночасно декілька моделей, то витрати на утримання внутрішньобудинкової системи треба буде розподіляти між різними споживачами послуг, аналогічно відбуватиметься з обліком і контролем витрат за різних існуючих моделей.

Контроль функціонування ОСББ також має свої особливості, що визначаються характером діяльності та масштабами ОСББ, а також бажаннями та можливостями співвласників.

Відповідно до вимог чинного законодавства структура системи контролю ОСББ включає внутрішній і зовнішній контроль, що представлено на рис. 1. Стаття 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає, що «...для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора» [13]. При цьому загальні збори співвласників ОСББ самостійно визначають та затверджують порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад.

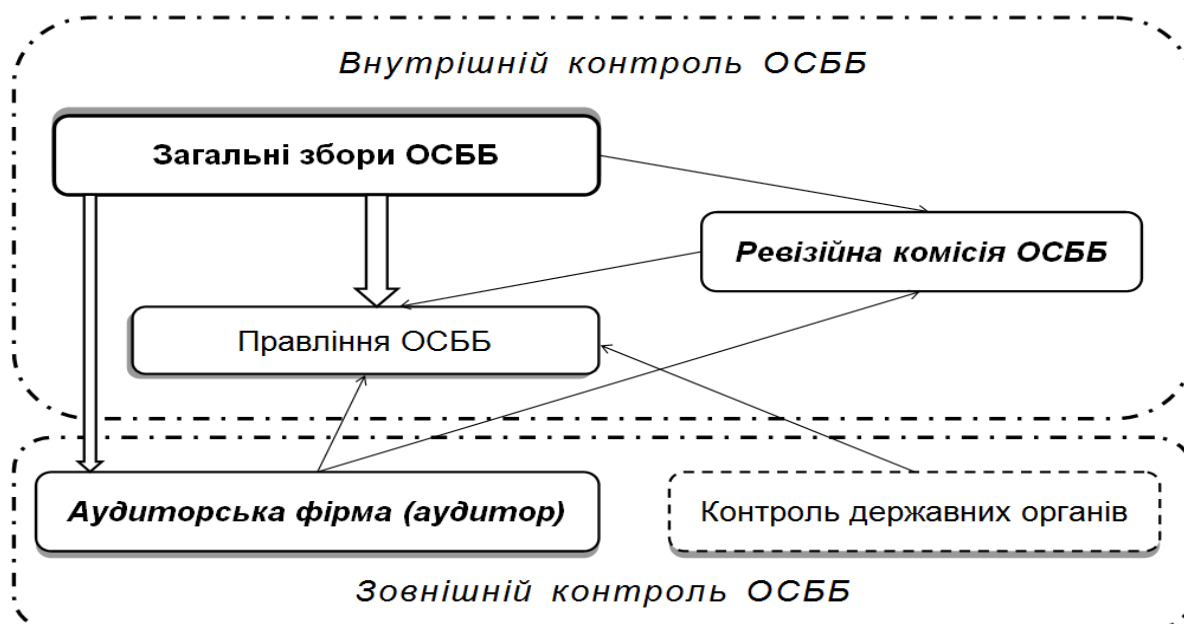


Рис. 1 Структура системи контролю ОСББ
Джерело: складено авторами за даними [13]

Науково-практичний підхід до проведення контролю діяльності ОСББ достатньо повно описаний у роботі Т. Б. Монастирської [9], яка запропонувала порядок організації діяльності ревізійної комісії, визначивши необхідні документи, склад комісії та напрями контролю. На думку авторки, ревізійна комісія має складатися «...не менше як з 3 осіб, які працюють на громадських засадах, на термін 1 рік з числа співвласників ОСББ, що не є членами правління і не посідають інших керівних посад в ОСББ» [9, с. 148]. Слушною є пропозиція дослідниці стосовно включення до функціональних обов'язків ревізійної комісії визначення якості здійснення визначених функцій членами правління. У цілому позитивно оцінюючи внесені пропозиції, зауважимо, що практичне їх втілення може виявитися обмеженим або неможливим, оскільки серед співвласників може просто не знайтися достатньої кількості фахових (або просто обізнаних) осіб для подібної ротації. Тобто у цьому питанні буде вирішальним кількість співвласників та їх професія чи освіта, що абсолютно неможливо передбачити заздалегідь. Крім того, для оцінки якості роботи правління ОСББ мають бути сформовані чітко визначені критерії, що також потребує або наявності власних компетентностей, або залучення зовнішніх консультантів.

На наш погляд, у переважній більшості випадків хибною може виявитися пропозиція щодо безоплатної діяльності ревізорів, що спровокує формальний підхід та спрощення, а не реальний контроль. Аналіз функцій ревізійної комісії доводить необхідність повноцінного її залучення в контроль функціонування ОСББ, чому не буде сприяти безоплатність роботи ревізорів. Зрозуміло, що співвласники, за інших рівних умов, мають схильність до зменшення можливих витрат ОСББ. Водночас досвід переконливо доводить, що на контролі економити недоцільно.

У світлі зазначеного залучення зовнішнього аудитора, що точно не буде працювати без оплати, є більш дорогим варіантом отримання достовірної та повної інформації про діяльність правління ОСББ. Утім аудитор, на відміну від ревізорів ОСББ, точно володіє потрібними компетентностями, навичками та досвідом для виконання контрольних повноважень.

Особливості проведення аудиту ОСББ також детально описані в роботах Т. Б. Монастирської [9] та С. В. Брік [1]. І якщо С. В. Брік розглядає аудит ОСББ з позицій аудиту фінансової звітності, тобто як незалежну перевірку бухгалтерської (фінансової) звітності ОСББ з метою вираження думки її про достовірність [1, с. 252], то Т. Б. Монастирська, базуючись на тому, що аудит ОСББ не є обов'язковим за вимогами чинного вітчизняного законодавства, розширює його рамки до необхідності проведення аудиту законності формування та використання внесків і аудиту ефективності діяльності [9, с. 152].

Підтримуємо думку Т. Б. Монастирської, що проведення зовнішнього аудиту не має обмежуватися аудитом фінансової звітності, яка складається за скороченою формою як фінансовий звіт малого підприємства (Баланс форми 1-м та Звіт про фінансові результати форми 2-м). Водночас лише достовірне подання інформації у цих формах не може прирівнюватися до повноцінного дотримання інтересів співвласників. Наголосимо, що ОСББ створюється, насамперед, для забезпечення і захисту прав співвласників, а також належного утримання та використання їх спільного майна [13]. Вважаємо, що зазначене значно розширює рамки аудиту фінансової звітності, оскільки потребує контролю за достовірністю та ефективністю кошторису, визначення законності та доцільності укладення та погодження умов договорів, зокрема в частині фінансових зобов'язань, доцільності, ефективності та результативності реконструкцій та ремонтів будинку тощо.

Не менш важливим, з нашої точки зору, є питання контролю за функціонуванням ОСББ з боку держави. На перший погляд, рішення про те, що контроль мають здійснювати співвласники, оскільки саме вони зацікавлені в ефективній роботі ОСББ, є розумним. Водночас усунення держави від контролю за діяльністю ОСББ лише через те, що вони є непідприємницькими товариствами, не мають на меті отримання прибутку і не є джерелом

поповнення бюджету є абсолютно неправильним, оскільки не враховує соціальну значущість функціонування таких об'єднань та важливість ефективного їх функціонування для економіки країни. Це і криза неплатежів за житлово-комунальні послуги, і збільшення ветхості та аварійності житлового фонду, неналежні побутові умови населення, що, хоч і опосередковано, але також впливає на продуктивність праці в цілому по економіці.

Висновки та перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. У статті проаналізовано дискусійні питання щодо систем обліку та контролю ОСББ з урахуванням чинних нормативно-правових актів, які регулюють діяльність неприбуткових організацій, зокрема норм Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (в частині організації обліку та підготовки звітності); Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (в частині організації внутрішнього контролю діяльності ОСББ). Встановлено, що демократичність законодавства та необізнаність співвласників з існуючими перевагами та недоліками різних форм організації обліку та контролю призводить до суттєвих недоліків у інформаційному забезпеченні. Наслідком є складання «узагальноної» уніфікованої звітності, що не передбачає розкриття інформаційних потоків з урахуванням специфіки діяльності ОСББ та не дозволяє стейкхолдерам прийняти на її основі своєчасні управлінські рішення.

Аналіз останніх змін в Законі України «Про житлово-комунальні послуги» дозволив визначити виклики, що постають перед системами обліку та контролю ОСББ у разі вибору тієї чи іншої моделі договірних взаємовідносин між споживачами та підприємствами-постачальниками комунальних послуг. Обґрунтовано, що оптимальною для систем обліку та контролю ОСББ є перша модель, що передбачає індивідуальні договірні відносини співвласників з виконавцем комунальної послуги, а найбільш складною для реалізації є третя модель з прямими договірними відносинами ОСББ як колективного споживача з комунальними підприємствами.

У межах однієї статті неможливо висвітлити всі аспекти функціонування ОСББ, що обумовлюють особливості їх обліку і контролю. Утім сформульовані виклики сучасного етапу розвитку ОСББ та пропозиції щодо підвищення ефективності їх облікової та контрольної систем актуалізують необхідність проведення додаткових досліджень у таких напрямках:

- необхідність доопрацювання механізму фінансування субсидій та надання пільг на оплату житлово-комунальних послуг у грошовій формі. Існуючий порядок не повною мірою враховує моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг та ставить під загрозу платоспроможність ОСББ;

- обґрунтування необхідності забезпечення прозорості звітності для стейкхолдерів з висвітленням інформації про стан дебіторської заборгованості з класифікацією останньої за строками утворення (3 місяці, 6 місяців, 1 рік несплати, реструктуризована заборгованість за рішенням зборів співвласників);

- унормування порядку працевлаштування робітників в ОСББ чи залучення фахівців до роботи за договорами ЦПХ. Недоцільність включення до штату електриків, сантехніків, бухгалтера для ОСББ з незначними обсягами робіт (невеликий будинок з малою кількістю співвласників чи новобудова з відсутністю потреби у постійному технічному супроводі тощо). Пов'язані з цим питання відповідальності за збитки, завдані неякісним виконанням робіт, виплати зарплати на рівні нижче за мінімальний, уникнення сплати ЄСВ тощо;

- порядок створення, обліку та контролю резервного та ремонтного фондів з урахуванням ризиків знецінення грошової одиниці та необхідності проведення планових та позапланових робіт, а також використання коштів револьверного фонду;

- створення фінансових планів (кошторисів) зі статтями, які неможливо передбачити на етапі затвердження з певною резервною сумою, що визначено спроможністю співвласників ОСББ. Наприклад, для фінансування таких форс-мажорних обставин, як-от витрати на боротьбу з COVID-19;

- залучення державних органів до розробки механізму боротьби з боржниками, заборгованість яких носить систематичний характер і загрожує функціонуванню ОСББ (наприклад, спрощення процедури подання до суду та розгляду в суді відповідних позовів, розробка дієвих заходів примусу боржника до сплати заборгованості, якщо він не має підтверджених проблем з отримання доходів, тощо);

- перегляд нормативно-правових вимог щодо здійснення державного нагляду та контролю за діяльністю ОСББ з дотриманням балансу між інтересами співвласників та забезпеченням безпечного функціонування ОСББ з урахуванням норм пожежної, сейсмічної, епідемічної безпеки. У зв'язку з цим вважаємо доцільним розподіл існуючих ОСББ на малі, середні та великі (наприклад, за кількістю співвласників), що має стати основою для виявлення ризиків, пов'язаних з діяльністю таких ОСББ (накопичення боргів, неспроможність обслуговування будинку й прибудинкової території, внутрішньобудинкових мереж тощо), та застосування різних підходів до оприлюднення інформації, підготовки звітності чи проходження контролю.

Підводячи підсумок, зауважимо, що проблеми функціонування ОСББ не мають розглядатися виключно як проблеми окремих громадян, що проживають в одному будинку, адже успіх реформ у сфері житлово-комунального господарства напряму залежить від результатів діяльності кожного ОСББ.

Список використаних джерел

1. Брік С. В. Деякі особливості організації бухгалтерського обліку та аудиту ОСББ. *Економіка, бізнес-адміністрування, право*. 2017. № 2 (2), січень-лютий. С. 243–253.
2. Все про ОСББ в Україні. URL: <https://proosbb.info/> (дата звернення 25.05.2020).
3. Гура Н. О. Бухгалтерський облік в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків: навчальний посібник. Київ, 2020. 31 с. URL: <https://drive.google.com/file/d/1aEuN8VzyMf9GMdmCVgm7g14xxzT8IHqj/view>. (дата звернення 28.05.2020).
4. Гура Н. О. Розвиток системи обліку в житлово-комунальному господарстві: автореф. дис. на здобуття д-ра екон. наук: 08.00.09 / Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2009. 39 с.
5. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 25.05.2020).
6. Кондратенко Д. В. Теоретичні засади управління фінансовими результатами ОСББ. *Причорноморські економічні студії*. 2018. №35(1). С. 79–83.
7. Литвиненко Н. О., Балащук М. Б. Базові засади організації обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків в Україні. *Вісник НУБГП. Серія «Економічні науки»*. 2017. Том 17. № 80. С. 202–214.
8. Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків: проект Наказу Міністерства з питань житлово-комунального господарства. URL: <https://zakon.help/article/metodichni-rekomendacii-z-buhgalterskogo-obliku-v/> (дата звернення 25.05.2020).
9. Монастирська Т. Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.09 / Терноп. нац. економ. ун-т. Тернопіль, 2016. 240 с.
10. Облік фінансування в ОСББ: проблеми застосування методу нарахування. URL: <http://vcs.vn.ua/novosti/oblik-finansuvannya-v-osbb-problemi-zastosuvannya-.html> (дата звернення 25.05.2020).
11. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні: Закон України від 16.07.1999 № 996-XIV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=996-14> (дата звернення 25.05.2020).
12. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.11.2017 № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2189-19> (дата звернення 25.05.2020).

13. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення 25.05.2020).

14. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: Практичний посібник. / за заг. редакцією Бригілевича В. Львів: «Папуга», 2013. Том I. 228 с.

15. Троць І. В. Методика обліку і складання звітності ОСББ. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2018. № 3. Том 1. С. 272–281.

References

1. Brik, S.V. (2017). Deyaki osobly`vosti organizaciyi buxgalters`kogo obliku ta audy`tu OSBB [*Some features of accounting and audit condominiums*]. *Ekonomika, biznes-administruvannya, pravo*. 2(2), 243-253. [in Ukrainian].

2. Vse pro OSBB v Ukrayini [*All about condominiums in Ukraine*]. Retrieved from: <https://proosbb.info/> [in Ukrainian].

3. Hura, N.O. (2020). Bukhhalterskyi oblik v obiednanniakh spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv [*Accounting in associations of co-owners of apartment buildings*]: navchalnyi posibnyk. Kyiv, 2020. 31 s. Retrieved from: <https://drive.google.com/file/d/1aEuN8VzyMf9GMdmCVgm7g14xxzT8IHqj/view>. [in Ukrainian].

4. Hura, N.O. (2009). Rozvytok systemy obliku v zhytlovo-komunalnomu hospodarstvi [*Development of the accounting system in housing and communal services*]: avtoref. dys. d-ra ekon. nauk. specz. 08.00.09 K., 39 s. [in Ukrainian].

5. Derzhavna sluzhba statystyky [*State Statistics Service*]. Retrieved from: <http://www.ukrstat.gov.ua>. [in Ukrainian].

6. Kondratenko, D.V. (2018). Teoretychni zasady upravlinnia finansovymy rezultatamy OSBB [*Theoretical principles of managing the financial results of condominiums*]. *Prychornomorski ekonomichni studii*. 35(1). 79-83. [in Ukrainian].

7. Lytvynenko, N.O. & Balashchuk, M.B. (2017). Bazovi zasady orhanizatsii obliku v obiednanniakh spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv v Ukraini. [*Basic principles of accounting in associations of co-owners of apartment buildings in Ukraine*]. *Visnyk NUVHP. Seriya "Ekonomichni nauky"*. 17(80). 202-214. [in Ukrainian].

8. Metodychni rekomendatsii z bukhalterskoho obliku v obiednanniakh spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv [*Methodical recommendations on accounting in associations of co-owners of apartment buildings*]: proekt Nakazu Ministerstva z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva. Retrieved from: <https://zakon.help/article/metodychni-rekomendacii-z-buhalterskogo-obliku-v/>. [in Ukrainian].

9. Monastyrskaya, T.B. (2016). Oblik ta kontrol v orhanizatsiiakh z obsluhovuvannya zhytlovoho fondu [*Accounting and control in organizations for housing maintenance*]: dys. kand. ekon. nauk. specz. 08.00.09. Ternopil, 240 s. [in Ukrainian].

10. Oblik finansuvannya v OSBB: problemy zastosuvannya metodu narakhuvannya [*Accounting for financing in condominiums: problems of application of the accrual method*]. Retrieved from: <http://vcs.vn.ua/novosti/oblik-finansuvannya-v-osbb-problemi-zastosuvannya-.html>. [in Ukrainian].

11. Verkhovna Rada Ukrainy. (1999). Pro bukhalterskyi oblik ta finansovu zvitnist v Ukraini [*On Accounting and Financial Reporting in Ukraine*]: Zakon Ukrainy. Retrieved from: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=996-14>. [in Ukrainian].

12. Verkhovna Rada Ukrainy (2017). Pro zhytlovo-komunalni posluhy [*About housing and communal services*]: Zakon Ukrainy. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2189-19>. [in Ukrainian].

13. Verkhovna Rada Ukrainy. (1999). Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku [*About the association of co-owners of an apartment building*]: Zakon Ukrainy. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>. [in Ukrainian].

14. Bryhilevych, V. (Eds.). (2013). Profesiine upravlinnia zhytlovoiu nerukhomistiu: pravovi, orhanizatsiini, ekonomichni i finansovi aspekty: Praktychnyi posibnyk [*Professional management of residential real estate: legal, organizational, economic and financial aspects: A practical guide*]. Lviv: "Papuha", 228 s. [in Ukrainian].

15. Trots, I.V. (2018). Metodyka obliku i skladannia zvitnosti OSBB [*Methods of accounting and reporting of condominiums*]. Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. 3(1). 272-281. [in Ukrainian].

SLOBODIANYK Yuliia, Doctor of Economics, Professor, Professor of the Audit Department, Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman, Kyiv;

SYROTENKO Nataliia, PhD in Economics (Candidate of Economic Sciences), Associate Professor of the Department of Accounting and Auditing, Odessa National Economic University, Odessa.

DEVELOPMENT OF ACCOUNTING AND CONTROL SYSTEMS IN ASSOCIATION OF CO-OWNERS OF APARTMENT BUILDINGS

Abstract. Objective. *The purpose of the article is to identify current problems in the accounting and control systems of associations of co-owners of apartment buildings at the present stage of their development and justify ways to solve them.*

Methods. *To achieve this goal, the authors used a systematic approach, methods of analysis, synthesis, comparative legal method and graphical presentation of research results.*

Results. *Recent amendments to the Law of Ukraine "On Housing and Communal Services" pose new challenges to the current system of accounting and control. The article analyzes the advantages and disadvantages of the proposed models of organization of contractual relations for the provision of utilities and their impact on the accounting and control systems of associations of co-owners of apartment buildings. These associations are created to ensure and protect the rights of co-owners, as well as the proper maintenance and use of their common property. This significantly expands the scope of auditing financial statements, as it requires control over the accuracy and efficiency of the estimate, determining the legality and appropriateness of concluding and agreeing on the terms of contracts, including financial obligations, feasibility, efficiency and effectiveness of renovations and repairs. No less important is the issue of control by the state over the functioning of associations of co-owners of apartment buildings. It is emphasized that the removal of the state from control over the activities of associations only because they are not for profit and are not a source of budget replenishment is completely wrong, because it does not take into account the social significance of such associations and the importance of their effective functioning for the country's economy.*

Scientific novelty. *The authors substantiate that when choosing a model of organization of contractual relations for the provision of utilities should take into account the possible burden on the accounting and control systems of associations of co-owners of apartment buildings and the ability of relevant systems to support the chosen model.*

Practical significance. *The proposed ways to develop accounting and control systems in associations of co-owners of apartment buildings are aimed at maintaining the balance of interests of homeowners and the state.*

Key words: *associations of co-owners of apartment buildings, accounting, control, audit, model of organization of contractual relations for the provision of utilities, non-profit organizations, audit commission, management, housing and communal services*

*Одержано редакцією: 16.03.2020 р.
Прийнято до публікації: 27.03.2020 р.*