

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Н. Г. Сейсебаєва

**ОБЛІКОВО-ПРАВОВЕ ТА АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ**



Методичні рекомендації до практичних занять і самостійної роботи
для здобувачів ступеня вищої освіти магістра
спеціальності «Облік і оподаткування»
освітньо-професійної програми «Облік і аудит»

Затверджено
вченою радою ЗНУ
Протокол № 8 від 25.02.2025

Запоріжжя
2025

УДК 657+347.254]:332.871.3(076.5)
С288

Сейсебаєва Н. Г. Обліково-правове та аналітичне забезпечення діяльності ОСББ : методичні рекомендації до практичних занять і самостійної роботи для здобувачів ступеня вищої освіти магістра спеціальності «Облік і оподаткування» освітньо-професійної програми «Облік і аудит» Запоріжжя : Запорізький національний університет, 2025. 58 с.

У виданні викладено зміст практичних занять і самостійної роботи відповідно до силябусу навчальної дисципліни «Обліково-правове та аналітичне забезпечення діяльності ОСББ». Подано тематику практичних занять та самостійної роботи, надано плани опрацювання теоретичних питань, короткі теоретичні відомості, запропоновано контрольні питання й тести, практичні завдання, самостійна робота, інтерактивні вправи. Для поглибленого вивчення програмного матеріалу рекомендовано літературу.

Увагу акцентовано на актуальних питаннях організації діяльності ОСББ, інформаційного забезпечення та ведення обліку, підготовки та подання фінансової, податкової та статистичної звітності, ревізії та аудиту діяльності ОСББ.

Для здобувачів ступеня вищої освіти магістра спеціальності «Облік і оподаткування», які навчаються за освітньо-професійною програмою «Облік і аудит».

Рецензент

Т. І. Батракова, кандидат економ. наук, доцент кафедри фінансів, банківської справи, страхування та фондового ринку

Відповідальний за випуск

Н. М. Проскуріна, доктор економ. наук, професор, завідувач кафедри обліку та оподаткування

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
ЗМІСТ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ.....	6
<i>Змістовий модуль 1. ТЕОРІЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ.....</i>	<i>6</i>
Практичне заняття 1.	
Тема 1. Організаційні та правові аспекти діяльності управителів багатоквартирним житловим будинком.....	6
<i>Змістовий модуль 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНОГО ПРОЦЕСУ ТА ПРОВЕДЕННЯ КОНТРОЛЮ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ.....</i>	<i>13</i>
Практичне заняття 2.	
Тема 2. Організація обліку в ОСББ. Особливості обліку, оподаткування та планування діяльності ОСББ.....	13
Практичне заняття 3.	
Тема 3. Методика бухгалтерського обліку в ОСББ.....	22
Практичне заняття 4.	
Тема 4. Цифровізація інформаційного забезпечення та обліку ОСББ. Контроль та ревізія діяльності ОСББ. Звітність ОСББ.....	27
<i>Змістовий модуль 3. НАПРЯМ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ. ОСОБЛИВОСТІ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВОМ, ЩО НАДАЮТЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ ТА ОСББ.....</i>	<i>34</i>
Практичне заняття 5.	
Тема 5. Системи менеджменту якості та сучасні тенденції удосконалення систем управління ЖКГ.....	34
<i>Змістовий модуль 4. ПОРЯДОК УЗАГАЛЬНЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ КОНТРОЛЮ ФІНАНСОВО - ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА.....</i>	<i>41</i>
Практичне заняття 6.	
Тема 6. Технологія управління конфліктами та робота з претензіями.....	41
МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ДО САМОСТІЙНОГО ВИВЧЕННЯ ПРОГРАМНОГО МАТЕРІАЛУ.....	48
ЗМІСТ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ.....	49
РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА.....	56
ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА.....	57

ВСТУП

Курс «Обліково-правове та аналітичне забезпечення діяльності ОСББ» належить до циклу дисциплін вільного вибору студента в межах спеціальності.

Предметом його вивчення є організаційно-методичні та практичні аспекти бухгалтерського обліку, контролю та аналізу в організаціях з обслуговування житлового фонду загалом та в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків зокрема, а *об'єктом* – процес функціонування та інформаційного забезпечення організацій з обслуговування житлового фонду та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Метою вивчення навчальної дисципліни «Обліково-правове та аналітичне забезпечення діяльності ОСББ» є розгляд теоретичних і практичних питань, пов'язаних з функціонуванням та проблемами обліково-аналітичного процесу в ОСББ в Україні, засвоєння основ правового та облікового-аналітичного процесу діяльності ОСББ, набуття навичок тлумачення та застосування чинного законодавства у сфері діяльності та обліку в ОСББ.

Основні завдання дисципліни «Обліково-правове та аналітичне забезпечення діяльності ОСББ»:

- засвоєння законодавчих основ з питань надання житлово-комунальних послуг, діяльності виконавців послуг з управління будинком, діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку;
- ознайомлення з особливостями фінансування та оподаткування діяльності ОСББ, складання кошторисної документації та затвердження тарифів на утримання будинку;
- набуття навичок обліку та збереженні спільного майна власників жилих і нежилих приміщень у житловому будинку, звітуванні перед зборами власників жилих та нежилих приміщень у житловому будинку про діяльність ОСББ.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен набути таких результатів навчання (знання, уміння тощо) та компетентностей:

загальні компетентності:

- вміння виявляти, ставити та розв'язувати проблеми;
- навички використання інформаційних і комунікаційних технологій;
- здатність генерувати нові ідеї (креативність);
- здатність до пошуку, оброблення та аналізу інформації з різних джерел;
- здатність оцінювати та забезпечувати якість виконуваних робіт;

спеціальні компетентності:

- здатність формувати та використовувати облікову інформацію для прийняття ефективних управлінських рішень на всіх рівнях управління підприємством в цілях підвищення ефективності, результативності та соціальної відповідальності бізнесу;
- здатність застосовувати методи та методики аналітичного забезпечення сучасних систем менеджменту з урахуванням стратегії розвитку

підприємства в умовах невизначеності, ризику та/або асиметричності інформації;

- здатність здійснювати облікові процедури із застосуванням спеціалізованих інформаційних систем і комп'ютерних технологій;

програмні результати навчання:

- знати теорію, методику і практику формування облікової інформації за стадіями облікового процесу і контролю для сучасних і потенційних потреб управління суб'єктами господарювання з урахуванням професійного судження;

- визначати інформаційні потреби користувачів облікової інформації в управлінні підприємством, надавати консультації управлінському персоналу суб'єкта господарювання щодо облікової інформації;

- збирати, оцінювати та аналізувати фінансові та не фінансові дані для формування релевантної інформації в цілях прийняття управлінських рішень;

- готувати й обґрунтовувати висновки задля консультування власників, менеджменту суб'єкта господарювання та інших користувачів інформації у сфері обліку, аналізу, контролю, аудиту, оподаткування.

Відповідно до структурно-логічної схеми освітньо-професійної програми «Облік і аудит» курс «Обліково-правове та аналітичне забезпечення діяльності ОСББ» тематично пов'язаний з дисциплінами «Бухгалтерський облік в управлінні підприємством», «Організація облікового процесу на підприємстві».

У результаті вивчення курсу студенти мають засвоїти особливості нормативно-правового та аналітичного регулювання діяльності ОСББ, навчитися розуміти організаційно-економічний механізм управління ОСББ, оцінювати ефективність прийняття рішень.

Важливе місце у структурі курсу «Обліково-правове та аналітичне забезпечення діяльності ОСББ» відведено практичним заняттям та самостійній роботі. У виданні запропоновано їх тематику та зміст, визначено послідовність опрацювання навчального матеріалу. У межах кожної теми передбачено розгляд окремих теоретичних положень дисципліни, проведення діагностики та актуалізації знань за контрольними питаннями й тестами, набуття необхідних умінь і навичок у ході виконання практичних завдань та інтерактивних вправ. Навчальний матеріал дисципліни, передбачений програмою для засвоєння в процесі практичних занять та самостійної роботи, виноситься на підсумковий контроль.

Пропоноване видання розроблене автором із метою організації навчальної діяльності студентів, спрямованої на підготовку до практичних занять та самостійної роботи. Видання сприятиме ефективній і якісній підготовці здобувачів освіти до практичних занять, самостійної роботи, поточного й підсумкового семестрового контролю, а також раціональному використанню часу, відведеного на опанування навчальної дисципліни.

ЗМІСТ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

Змістовий модуль 1

ТЕОРІЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ

Практичне заняття 1

Тема 1. Організаційні та правові аспекти діяльності управителів багатоквартирним житловим будинком



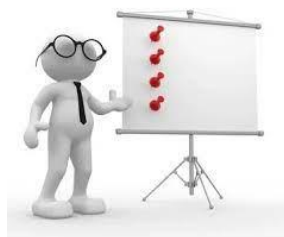
1.1 Огляд законодавства з питань управління багатоквартирними житловими будинками, стандарти, норми та правила у сфері надання ЖК послуг.

1.2 Організаційно-правові форми управителів та їх функції.

1.3 Моделі управління будинком.

Мета практичного заняття: набуття практичних знань про організаційні та правові основи управління багатоквартирним будинком, щоб ефективно виконувати обов'язки управителя, забезпечувати належний стан житлового фонду та захищати інтереси співвласників.

Основні терміни та поняття: ОСББ, управитель, правління ОСББ, ЖК послуги, моделі управління



Теоретичні основи практичного заняття

Організаційно-правові форми управителів та їх функції.

Таблиця 1.1 – Організаційно-правові форми управителів та їх функції

Організаційно-правова форма	Опис	Основні функції управителя	Посилання на джерела інформації
1	2	3	4
Приватне підприємство	Юридична особа, заснована на приватній власності однієї або кількох фізичних осіб.	Управління житловим фондом, надання комунальних послуг, укладання договорів на виконання будівельних, ремонтних робіт, організація прибирання та благоустрою території, бухгалтерський облік, податкова звітність.	Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про підприємництво»

Продовження таблиці 1.1

1	2	3	4
Комунальне підприємство	Юридична особа, заснована органами місцевого самоврядування для задоволення суспільних потреб.	Управління житловим фондом, надання комунальних послуг, благоустрій території, контроль за технічним станом будинків, взаємодія з органами місцевого самоврядування.	Господарський кодекс України, Закони України про місцеве самоврядування, Житловий кодекс України
ОСББ	Некомерційна організація, створена власниками квартир у багатоквартирному будинку для управління майном.	Управління багатоквартирним будинком, укладання договорів на надання комунальних послуг, проведення загальних зборів, контроль за виконанням робіт з утримання будинку, ведення фінансової звітності.	Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»
ФОП	Фізична особа, яка зареєструвалася для ведення підприємницької діяльності.	Надання послуг з управління нерухомістю, укладання договорів, виконання будівельних, ремонтних робіт, бухгалтерський облік, податкова звітність.	Цивільний кодекс України, Закон України «Про підприємництво»

Джерело: Складено автором за [1,2]

Моделі управління будинком: проведемо порівняння договорів на надання послуг з управління ОСББ з перевагами та недоліками кожного варіанту.

Таблиця 1.2 – Порівняння договорів на надання послуг з управління ОСББ

Договір	Критерій	Переваги	Недоліки	Додаткові фактори
1	2	3	4	5
З приватним підприємством	Досвід	Спеціалізація, широкий спектр послуг	Може бути менш зацікавлене в довгостроковій співпраці	Вартість послуг, репутація на ринку, наявність страховки цивільної відповідальності
	Ресурси	Можливість залучення додаткових ресурсів	Може бути дорожчим варіантом	Гнучкість у наданні послуг, можливість індивідуального підходу
	Гнучкість	Менша гнучкість у прийнятті рішень		

Продовження таблиці 1.2

1	2	3	4	5
З комунальним підприємством	Стабільність	Стабільність, соціальна спрямованість	Може бути бюрократія, менша гнучкість	Підпорядкування органам місцевого самоврядування, можливі обмеження у прийнятті рішень
	Ресурси	Можливість залучення бюджетних коштів	Можливі затримки у виконанні робіт	
	Контроль	Підлягає контролю з боку місцевої влади		
З ОСББ	Соціальна спрямованість	Демократичність, спільні інтереси	Можливі конфлікти між мешканцями, обмежені фінансові ресурси	Необхідність активної участі мешканців у управлінні
	Вартість	Можливість зниження витрат	Обмежений спектр послуг	Залежність від активності членів ОСББ
	Досвід	Розуміння специфіки ОСББ		
З ТОВ	Гнучкість	Гнучка організаційна структура, можливість залучення інвестицій	Може бути менш зацікавлена в довгостроковій співпраці	Вартість послуг, репутація на ринку
	Ресурси	Широкі фінансові можливості		
	Досвід	Можливість надання широкого спектру послуг		
З ФОП	Гнучкість	Гнучкий графік роботи, індивідуальний підхід	Менша відповідальність, обмежені ресурси	Ризик неякісного виконання робіт



Посилання на програмний матеріал для опрацювання в СЕЗН ЗНУ: <https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>



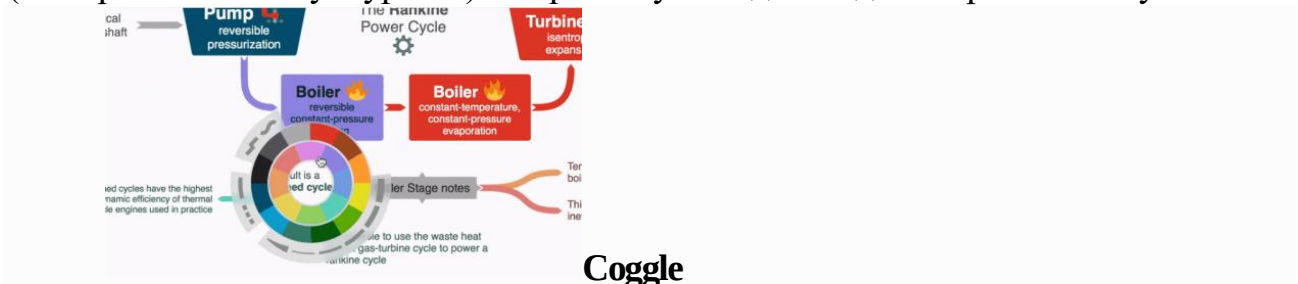
Контрольні запитання

1. Які основні закони та підзаконні акти регулюють діяльність ОСББ в Україні?
2. Схарактеризуйте поняття «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та його мету.
3. Які органи управління ОСББ ви знаєте? Опишіть їх повноваження.
4. Розкрийте поняття «спільне майно» багатоквартирного будинку.
5. Які права та обов'язки мають співвласники багатоквартирного будинку?



Інтерактивні вправи

Завдання 1. Побудувати ментальну карту на одне контрольне запитання (номер за списком у журналі) та презентувати доповідь на практичному занятті.



Перейдіть за посиланням та завантажте програму для побудови ментальної карти: <https://chrome.google.com/webstore/detail/coggle-collaborative-mind/hbcapocoafbfccjgdgammadkndakcfoi?hl=uk>



Практичні завдання

Завдання 1. Аналіз договору управління багатоквартирним будинком. Оцінити відповідність умов договору управління вимогам законодавства та інтересам співвласників.

Необхідно:

1. Отримати копію договору управління багатоквартирним будинком (свого або сусіднього).

2. Проаналізувати договір на відповідність таким критеріям:

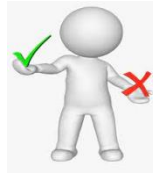
- предмет договору: чи чітко визначені послуги, які надаються управителем?
- права та обов'язки сторін: чи детально розписані права та обов'язки як управителя, так і співвласників?
- порядок розрахунків: чи прописані механізми нарахування та оплати послуг, порядок індексації тарифів?
- відповідальність сторін: які наслідки передбачені за порушення умов договору?
- порядок розірвання договору: чи передбачені умови дострокового розірвання договору?
- порядок вирішення спорів: яким чином вирішуються спірні питання між сторонами договору?
- порівняти умови договору з вимогами чинного законодавства України (зокрема, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»),
- визначити сильні та слабкі сторони договору з погляду інтересів співвласників,
- сформулювати висновки та рекомендації щодо вдосконалення договору.

Завдання 2. Розробка проєкту рішення загальних зборів ОСББ про зміну управителя. Ознайомитися з процедурою зміни управителя та розробити необхідну документацію.

Необхідно:

- визначити причини, за якими необхідно змінити управителя,
- ознайомитися з порядком проведення загальних зборів ОСББ згідно зі статутом ОСББ та законодавством,
- скласти проєкт рішення загальних зборів про зміну управителя, в якому необхідно зазначити:
 - причини зміни управителя,
 - вимоги до нового управителя,
 - порядок проведення конкурсу на обрання нового управителя (якщо передбачено),

– терміни розірвання договору з попереднім управителем та укладення договору з новим.



Тести

Тест 1

Який з наведених нижче документів є основним нормативно-правовим актом, що регулює діяльність ОСББ в Україні?

- а) цивільний кодекс України;
- б) закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»;
- в) житловий кодекс України;
- г) господарський кодекс України.

Тест 2

Який орган є вищим органом управління ОСББ?

- а) правління;
- б) ревізійна комісія;
- в) загальні збори співвласників;
- г) компанія, що керує.

Тест 3

Які основні функції виконує правління ОСББ?

- а) приймає рішення з усіх питань діяльності ОСББ;
- б) контролює фінансову діяльність ОСББ;
- в) організовує виконання рішень загальних зборів;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 4

Які джерела фінансування ОСББ?

- а) внески співвласників;
- б) доходи від надання послуг;
- в) бюджетні кошти;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 5

Які основні завдання ОСББ?

- а) утримання будинку в належному санітарно-технічному стані;
- б) організація надання комунальних послуг;
- в) захист прав і законних інтересів співвласників;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 6

Що таке кваліфікована більшість при прийнятті рішень на загальних зборах ОСББ?

- а) більша частина від загальної кількості голосів;
- б) дві третини від загальної кількості голосів;
- в) три чверті від загальної кількості голосів;
- г) одностайне рішення всіх присутніх.

Тест 7

Які документи необхідні для реєстрації ОСББ?

- а) статут ОСББ;
- б) рішення про створення ОСББ;
- в) перелік співвласників;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 8

Яка відповідальність настає за порушення законодавства про ОСББ?

- а) цивільно-правова;
- б) адміністративна;
- в) кримінальна;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 9

Які основні принципи діяльності ОСББ?

- а) добровільність;
- б) самоорганізація;
- в) самоуправління;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 10

Які переваги створення ОСББ?

- а) можливість впливати на рішення щодо утримання будинку;
- б) економія коштів;
- в) підвищення відповідальності мешканців;
- г) усі відповіді вірні.

Порядок подання завдань на перевірку



Виконайте завдання у Word, збережіть файл під назвою
Пр 1_Прізвище та надайте на оцінювання в Moodle:
<https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>

Змістовий модуль 2.
ОРГАНІЗАЦІЯ ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНОГО ПРОЦЕСУ ТА
ПРОВЕДЕННЯ КОНТРОЛЮ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ
ОСББ

Практичне заняття 2

Тема 2 Особливості обліку, оподаткування та планування діяльності ОСББ



2.1 Особливості діяльності ОСББ та обумовлені ними особливості обліку.

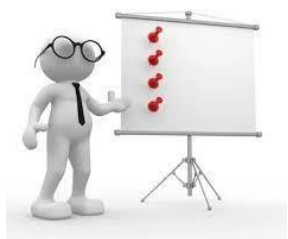
2.2 Оподаткування ОСББ.

2.3 Об'єкти бухгалтерського обліку в ОСББ та рахунки для їх відображення.

2.4. Порядок складання кошторису доходів і витрат ОСББ.

Мета практичного заняття: набуття практичних знань та розуміння специфічних аспектів бухгалтерського обліку, оподаткування та фінансового планування, які характерні для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)

Основні терміни та поняття: неприбутковість, статут, спільне майно, витрати, доходи, надходження, внески, кошторис



Теоретичні основи практичного заняття

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) є неприбутковими організаціями, непідприємницькими товариствами, що обумовлює *особливості їх діяльності*, які можна згрупувати наступним чином.

1. ОСББ – неприбуткові організації, їх діяльність не є господарською діяльністю, оскільки вона здійснюється не з метою отримання прибутку; згідно із п. 3 ст. 3 Господарського кодексу України, «діяльність негосподарюючих суб'єктів, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов функціонування, є *господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів*».

2. ОСББ суттєво відрізняються від інших організаційно-правових форм неприбуткових організацій:

- наявністю спільного майна і обов'язком співвласників будинку брати участь в його утриманні;
- невід'ємність участі в ОСББ від права власності на квартиру (нежитлове приміщення) в будинку;
- неможливістю у разі ліквідації ОСББ передачі його активів неприбутковим організаціям відповідного виду або зарахування до доходу бюджету;
- тісним зв'язком розміру внесків співвласників на утримання і ремонт будинку з площею належних їм приміщень і з розміром витрат на утримання будинку.

3. ОСББ є формою управління багатоквартирним будинком і самостійно виконує функцію управління ним, якщо не залучає найманого управителя згідно з Законом України «Про житлово-комунальні послуги». Голова правління не є управителем ОСББ.

4. ОСББ в рамках основної діяльності *не надають нікому послуги*, і будь-які додаткові заходи із забезпечення потреб співвласників будинку – охорона під'їздів, відеоспостереження, автомобільні стоянки тощо – не впливають ні на статус неприбутковості, ні на оподаткування.

5. Діяльність ОСББ має окремі спільні риси з житлово-комунальним господарством – необхідність обслуговування будинку, розрахунків з мешканцями житлового будинку, з постачальниками комунальних послуг, з бюджетом з трансфертів у разі їх наявності.

6. Діяльність ОСББ має багато спільного з діяльністю домогосподарств – обслуговування житлового будинку власними зусиллями, спрямованість на забезпечення власних потреб, взаємовідносини з постачальниками комунальних послуг.

7. В ОСББ складна система розрахунків – зі співвласниками за різними видами платежів, з постачальниками комунальних послуг, вартість яких відшкодовується шляхом внесків співвласників (обслуговування ліфтів, дезінсекція, опалення й освітлення місць загального користування тощо), з іншими службами (пожежна охорона, аварійна служба, сантехнічне обслуговування тощо), з орендарями допоміжних приміщень тощо.

Оподаткування ОСББ.

Оподаткування ОСББ безпосередньо впливає на особливості обліку. Особливості оподаткування обумовлені, в першу чергу, статусом *неприбутковості* ОСББ.

ОСББ *не сплачують податок на прибуток* з усіх своїх доходів згідно з пунктом 133.4. ПКУ за умови виконання наступних вимог:

- зареєстровані в реєстрі неприбуткових установ та організацій;
- усі доходи використовуються на статутні цілі;
- статут відповідає законодавству;
- статут містить заборону розподілу доходів (або їх частини) між співвласниками (крім оплати їхньої праці і ЄСВ).

Тільки невиконання зазначених вимог може призвести до втрати ОСББ статусу неприбутковості.

ОСББ також *не сплачують податок на додану вартість*, бо в них немає об'єкта оподаткування цим податком, яким є операції з постачання товарів (робіт, послуг) згідно з пунктом 185.1 Податкового кодексу України. ОСББ забезпечують власне функціонування і нікому послуг не постачають, тобто в них відсутній об'єкт оподаткування ПДВ.

ОСББ нараховує на заробітну плату і сплачує до бюджету *ЄСВ*, податковим агентом зі сплати *ПДФО* із заробітної плати найманих працівників та у разі виконання співвласниками робіт в рахунок погашення заборгованості перед ОСББ згідно з Постановою з укладанням відповідного договору та *військового збору*, платниками яких є працівники.

Земельний податок сплачують тільки ті ОСББ, які є власниками земельних ділянок або землекористувачами. Підставою для нарахування податку є виключно дані державного земельного кадастру (п. 286.1, п. 14.1.72 ПКУ). Землекористувачі згідно з п. 14.1.73 ПКУ – це «юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі – на умовах оренди».

Об'єкти бухгалтерського обліку в ОСББ та рахунки для їх відображення.

Розкриття методики та організації бухгалтерського обліку в ОСББ необхідно починати з чіткого визначення об'єктів обліку, бо на цьому базується побудова бухгалтерських рахунків, визначення облікової політики, складання фінансової звітності та, певною мірою, кошторису.

Об'єкти бухгалтерського обліку включають:

- Активи (господарські засоби).
- Капітал (джерела власних засобів).
- Зобов'язання (джерела залучених засобів).
- Господарські процеси.
- Витрати.
- Доходи.

Визначення об'єктів бухгалтерського обліку подано у НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

Особливістю об'єктів бухгалтерського обліку в ОСББ є відсутність власного капіталу і відсутність господарських процесів, притаманних підприємствам. В ОСББ відсутні процеси виробництва і реалізації; процес заготівлі відбувається у частині заготівлі інвентарю, канцелярського приладдя та запасів для здійснення ремонтів, але за своїм обсягом і метою він суттєво відрізняється від комерційних підприємств. Одночасно можна визначити в ОСББ такий специфічний господарський процес, як обслуговування житлового будинку і прибудинкової території, що по суті відповідає діяльності приватних домогосподарств. Склад інших об'єктів обліку суттєво обмежений.

Активи та зобов'язання відображають в бухгалтерському балансі, витрати та доходи в ОСББ як неприбуткових організаціях відображають в кошторисі доходів та витрат, а також у формі 2 фінансової звітності та в податковому звіті.

Рахунки та субрахунки наведено згідно з Інструкцією до Плану рахунків (оскільки План рахунків в останній редакції затверджено без субрахунків), виокремлено не залучений субрахунок 379 для обліку розрахунків з орендарями.

Склад основних витрат ОСББ наступний:

- матеріальні витрати;
- заробітна плата;
- відрахування органам соціального страхування (єдиний соціальний внесок);
- амортизація основних засобів (крім житлового будинку);
- утримання місць загального користування (опалення, освітлення тощо);
- відсотки, що сплачуються за послуги ощадбанку, обчислювального центру;
- плата банку за касове і банківське обслуговування;
- поточний ремонт житлового будинку;
- плата за обслуговування ліфтів та іншого інженерного обладнання;
- витрати на капітальний ремонт, модернізацію житлового будинку тощо.

Основними доходами ОСББ є:

- цільові внески співвласників на утримання будинку, в ремонтний та резервний фонди;
- доходи від здачі в оренду (сервітут) майна ОСББ;
- цільове фінансування з бюджету (у разі наявності);
- цільові добровільні внески фізичних та юридичних осіб;
- відсотки банків за зберігання коштів на поточних та депозитних рахунках.

Оскільки ОСББ є неприбутковими організаціями, які не здійснюють господарську діяльність і не надають послуг, їх доходи та витрати треба обліковувати на рахунках доходів і витрат від іншої операційної діяльності.

Витрати ОСББ раніше могли обліковувати на рахунках класу 8 або на рахунку 94 (чи 84), але після виключення у 2019 році з Інструкції до Плану рахунків норми щодо можливості використання неприбутковими організаціями тільки рахунків класу 8 і визначення обов'язковості використання рахунків класу 9 пропонується відображати витрати ОСББ тільки на рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності».

Доходи ОСББ не є доходами від реалізації, тому їх треба обліковувати на рахунку 71 «Інший операційний дохід». Усі доходи ОСББ обліковують як цільове фінансування на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Якщо раніше інакше обліковувались пасивні доходи та доходи від оренди й сервітуту, то звільнення від оподаткування податком на прибуток

усіх доходів ОСББ робить доцільним і зручним використання рахунку 48 у всіх випадках.

Можуть бути інші субрахунки рахунку 37 (або не бути ніяких), можна не відкривати субрахунки до рахунку 64 та інших, вести облік МШП на рахунку 20, відкривати додаткові субрахунки та субрахунки другого порядку.

Для обліку *житлового будинку* запропоновано субрахунок до позабалансового рахунку 02 «Активи на відповідальному зберіганні».

Витрати майбутніх періодів відображають в таких випадках, наприклад, як оформлення в поточному році підписки на періодичні видання на наступний рік; доходи майбутніх періодів можуть відображатись у випадку списання до них цільового фінансування на придбання основних засобів.

Порядок складання кошторису доходів і витрат ОСББ.

Кошторис складається таким чином, щоб доходи забезпечували покриття необхідних витрат. Основні доходи отримуються від внесків співвласників на утримання будинку, розмір яких визначається виходячи з потреб ОСББ. Сьогодні цей розмір визначається співвласниками на загальних зборах, Крім того ОСББ можуть затверджувати внески на додаткові витрати – формування ремонтного та резервного фондів тощо.

Кошторис повинен складатись щонайменше із трьох частин:

- утримання будинку;
- ремонтний фонд;
- резервний фонд.

Якщо ОСББ акумулює на своїх рахунках оплату комунальних послуг з тепло-, водо-, газопостачання з подальшим перерахуванням цих коштів відповідним комунальним підприємствам, ці кошти необхідно показувати окремими рядками.

На рис. 1 наведено приклад кошторису доходів і витрат ОСББ, в якому одночасно наведено дані за звітний рік і план на наступний рік.

№ з/п	СТАТТІ ДОХОДІВ ТА ВИТРАТ	ПОПЕРЕДНІЙ РІК		ПЛАН НА НАСТУПНИЙ РІК
		ПЛАН	ФАКТ	
Утримання будинку (загальний фонд)				
Доходи всього		136 200	136 200	137 900
1	Цільові внески співвласників	114 000	110 000	114 000
2	Інші цільові надходження	3 000	5 000	5 000
3	Доходи від оренди	15 200	17 200	17 900
4	Інші доходи, у т. ч.:			
	4.1. відсотки банку	1 000	1 000	1 000
	4.2. інші надходження	3 000	3 000	-
Витрати всього		136 200	136 200	137 900
1	Заробітна плата з нарахуваннями	80 000	80 000	81 000
2	Витрати на матеріали, канцелярське приладдя, інвентар	5 000	5 000	5 000
3	Обслуговування ліфтів	15 000	16 000	16 000
4	Послуги банку, ІОЦ тощо	6 000	6 000	6 000
5	Інші послуги сторонніх організацій (у межах плати за утримання будинку):			
	5.1. опалення, освітлення місць загального користування	6 000	7 000	7 000
	5.2. протипожежні заходи	1 000	1 000	1 000
	5.3. дезінсекція	300	300	300
	5.4. електроенергія на роботу ліфтів	10 000	10 000	10 500
	5.5. інші послуги	9 000	7 000	7 000
6	Інші витрати:			
	6.1. оплата телефону	900	900	1 000
	6.2. судові витрати	1 200	1 200	1 200
	6.3. інші витрати	1 800	1 800	1 900
Ремонтний фонд				
	Доходи			
7.1	Внески співвласників	35 000	35 000	37 000
7.2	Бюджетне фінансування (капітальний ремонт, енергозбереження)	8 000	6 500	7 000
	Витрати			
7.3	Витрати на ремонт	43 000	41 500	44 000
Резервний фонд				
8.1	Доходи	4 000	4 000	5 000
8.2	Витрати	4 000	3 500	5 500

Рисунок 1 – Орієнтовний кошторис доходів та витрат ОСББ

Джерело: [1,2]



Посилання на програмний матеріал для опрацювання в СЕЗН ЗНУ: <https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>



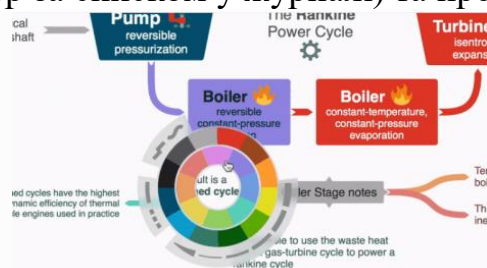
Контрольні запитання

1. Які основні принципи бухгалтерського обліку застосовуються в ОСББ?
2. Які податки сплачують ОСББ? Розкрийте особливості їх обчислення та сплати.
3. Що таке кошторис ОСББ і які його основні складники?
4. Які методи аналізу фінансово-господарської діяльності ОСББ ви знаєте?
5. Як впливають зміни податкового законодавства на діяльність ОСББ?
6. Які основні фінансові ризики можуть виникнути в діяльності ОСББ і як їх мінімізувати?
7. Які документи є основою для складання фінансової звітності ОСББ?
8. Які вимоги до ведення бухгалтерського обліку встановлені для ОСББ?
9. Які основні відмінності між бухгалтерським обліком ОСББ та підприємства?
10. Як проводиться індексація тарифів на послуги, що надаються ОСББ?



Інтерактивні вправи

Завдання 1. Побудувати ментальну карту на одне контрольне запитання (номер за списком у журналі) та презентувати доповідь на практичному занятті.



Coggle

Перейдіть за посиланням та завантажте програму для побудови ментальної карти: <https://chrome.google.com/webstore/detail/coggle-collaborative-mind/hbcapocoafbfccjgdgammadkndakcfoi?hl=uk>



Практичні завдання

Завдання 1. Складання кошторису ОСББ.

Необхідно:

1. Зберіть необхідну інформацію:

- фінансова звітність ОСББ за попередній рік,
- прогнозні дані щодо інфляції, тарифів на комунальні послуги та інші витрати,

- перелік запланованих ремонтних робіт та інших заходів,

- дані про кількість співвласників та розмір їхніх внесків.

2. Складіть докладний кошторис витрат:

- виділіть основні статті витрат (комунальні платежі, ремонтні роботи, заробітна плата, податки тощо).

- розрахуйте суму витрат за кожною статтею.

3. Складіть план доходів:

- визначте основні джерела доходів (членські внески, орендна плата, інші доходи).

- розрахуйте очікувані доходи за кожним джерелом.

4. Складіть кошторис на рік:

- порівняйте суму планованих доходів і витрат.

- визначте дефіцит або профіцит бюджету.

- розробіть заходи щодо усунення можливого дефіциту або ефективного використання профіциту.

5. Складіть таблицю відстеження виконання фінансового плану.

Завдання 2. Аналіз податкових зобов'язань ОСББ (на вибір).

Ознайомитись з особливостями оподаткування ОСББ та навчитися проводити аналіз податкових зобов'язань.

Необхідно:

1. Визначте податки, які сплачує ОСББ:

- податок на прибуток підприємств,
- єдиний податок (якщо застосовується),
- ПДВ (якщо здійснюється господарська діяльність),
- інші податки та збори (залежно від специфіки діяльності ОСББ).

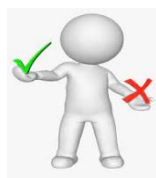
2. Проаналізуйте податкову декларацію ОСББ за попередній рік:

- перевірте правильність розрахунку податків,
- оцініть ефективність використання податкових пільг.

3. Проведіть порівняльний аналіз податкових зобов'язань ОСББ з іншими подібними об'єднаннями.

4. Визначте можливі ризики, пов'язані з податковим обліком.

5. Розробіть рекомендації щодо оптимізації податкового навантаження ОСББ (законними методами).



Тести

Тест 1.

Який вид обліку є основним для ОСББ?

- а) бухгалтерський облік;
- б) статистичний облік;
- в) оперативний облік;
- г) усі види обліку.

Тест 2

Які основні завдання обліку в ОСББ?

- а) контроль за рухом коштів;
- б) складання фінансової звітності;
- в) оцінка фінансового стану ОСББ;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 3

Які основні принципи організації обліку в ОСББ?

- а) безперервність;
- б) документальність;
- в) грошовий вимір;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 4

Які основні первинні документи використовуються в обліку ОСББ?

- а) платіжні доручення;
- б) акти виконаних робіт;
- в) квитанції;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 5

Які основні фінансові звіти складає ОСББ?

- а) баланс;
- б) звіт про фінансові результати;
- в) звіт про рух грошових коштів;
- г) усі відповіді вірні.

Порядок подання завдань на перевірку



Виконайте завдання у Word, збережіть файл під назвою

Пр 2_Прізвище та надайте на оцінювання в Moodle:
<https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>

Практичне заняття 3

Тема 3. Методика бухгалтерського обліку в ОСББ



3.1 Облік витрат ОСББ.

3.2. Облік доходів і цільового фінансування.

3.3. Облік активів.

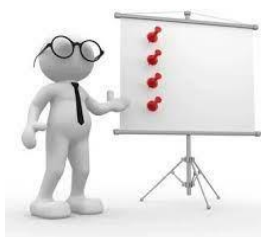
3.4. Облік розрахунків.

3.5. Облік житлового будинку та витрат на його поліпшення.

3.6. Облік за програмами співфінансування.

Мета практичного заняття: набуття розуміння практичного застосування облікових методів у конкретній сфері діяльності.

Основні терміни та поняття: цільове фінансування, актив, зобов'язання, розрахунки



Теоретичні основи практичного заняття

Облік витрат ОСББ.

Витрати ОСББ відображають за дебетом рахунку 94, як зазначалось, і за кредитом рахунків обліку відповідних елементів витрат – 20 «Виробничі запаси» та інші рахунки обліку запасів, 66 «Розрахунки за виплатами працівникам», 65 «Розрахунки за страхуванням», 13 «Знос (амортизація) необоротних активів», 64 «Розрахунки за податками і платежами», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 68 «Розрахунки за іншими операціями».

Для відображення розрахунків з постачальниками комунальних послуг ОСББ можуть відкривати окремі субрахунки за кожним постачальником. У разі здійснення об'єднанням співвласників збору зі співвласників і перерахування платежів постачальникам комунальних послуг з тепло-, газо-, водопостачання і водовідведення, коли ОСББ виступає колективним споживачем, ці платежі відображають як *транзитні платежі*.

У кінці звітного періоду витрати списують з кредиту рахунку 94 в дебет рахунку 79 «Фінансові результати».

Облік доходів і цільового фінансування.

Усі надходження коштів до ОСББ є цільовими – на здійснення їхньої статутної діяльності, тому відображаються по кредиту рахунку цільового

фінансування. Після внесення у 2015 році змін до Податкового кодексу щодо не сплати неприбутковими організаціями податку на прибуток за всіма своїми доходами, доходи від оренди та пасивні доходи також відображають як цільове фінансування на рахунок 48, як зазначалось.

Дохід від цільового фінансування визнається згідно з п. 17 П(С)БО 15 «Дохід» в момент витрачання коштів (крім доходу від цільового фінансування капітальних вкладень). Для обліку цільового фінансування можна відкривати субрахунки до рахунку 48:

Якщо оплата усіх платежів здійснюється за однією квитанцією, таке розмежування робити недоцільно, тому для обліку цільового фінансування використано рахунок 48 без субрахунків.

Кошти цільового фінансування в кінці звітного періоду *списують із дебету рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» до кредиту рахунку 71 «Інший операційний дохід» у сумі витрат звітного періоду.*

Невитрачену частину коштів ОСББ як неприбуткові організації можуть не відносити до доходів майбутніх періодів (рахунок 69).

У кінці звітного періоду витрати і доходи списують на рахунок 79 «Фінансові результати» в однаковій сумі, оскільки доходи визнаються в сумі витрат; внаслідок цього фінансовий результат завжди дорівнює нулю, тому в ОСББ не використовують рахунок 44 «Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)».

Облік активів.

Облік надходження *запасів* в ОСББ практично не відрізняється від інших підприємств і організацій за виключенням їх незначної кількості та номенклатури, а також того, що податок на додану вартість, сплачений у складі вартості запасів, включають до первісної вартості цих запасів.

Щодо списання цільового фінансування до доходів майбутніх періодів (проведення виділено курсивом) – для неприбуткових організацій така норма не є обов'язковою, але за рішенням ОСББ може бути доцільною – чіткіше видно, яка частина цільового фінансування стосується основних засобів.

В ОСББ виникає питання – якщо основні засоби придбано шляхом коштів співвласників, чому не можна їх вартість відразу списати на витрати? На користь цього аргументом є те, що амортизація таких основних засобів не відповідає ряду характеристик її економічного змісту: не здійснюється накопичення коштів на подальше відновлення основних засобів та перенесення їх вартості на створюваний продукт. Але нарахування амортизації основних засобів є обов'язковим, тому у якості рішення цього питання можна запропонувати встановити, при можливості, в обліковій політиці таку межу вартості основних засобів, за якої вони відносились би до малоцінних і швидкозношуваних предметів (МШП). В цьому випадку їх вартість можна списувати на витрати в момент передачі в експлуатацію.

Безоплатне отримання основних засобів відображається проведенням:

дт 10

кт 48

Облік розрахунків.

Нагадаємо, що нарахування заборгованості співвласників та орендарів відображають по дебету рахунку 37 і кредиту рахунку 48, за іншими надходженнями нарахування заборгованості не відображають. Нарахування заборгованості постачальникам відображають по кредиту рахунку 63 і дебету рахунку 94.

Розрахунки з постачальниками комунальних послуг обліковують на рахунку 63, але у зазначеному випадку транзитних платежів використання рахунку 68 «Розрахунки за іншими операціями» є більш доцільним. Тим більше, що Інструкцією до Плану рахунків кореспонденцію дебету рахунку 37 з кредитом рахунку 68 передбачено, а з кредитом рахунку 63 не передбачено.

Нагадуємо, що при розрахунках з постачальниками комунальних послуг, вартість яких відшкодовується шляхом внеску співвласників (опалення, освітлення місць загального користування, обслуговування ліфтів тощо) нарахування заборгованості здійснюється з одночасним відображенням витрат:

дт 94 кт 63

У разі самозабезпечення об'єднання опаленням, гарячим водопостачанням (дахові котельні) або холодною водою (свердловини) витрати на утримання таких об'єктів відображають по дебету рахунку 94, розрахунки з постачальниками газу, холодної води, електроенергії наведеним проведенням. Нарахування заборгованості співвласників здійснюється проведенням:

дт 37 кт 48.

Облік житлового будинку та витрат на його поліпшення.

Житловий будинок, як зазначалось, обліковують поза балансом (рахунок 029). ОСББ визначає термін експлуатації будинку, обирає прямолінійний метод нарахування зносу і здійснює його нарахування в окремому регістрі (таблиці, книзі). Оскільки на сьогодні визначена бухгалтером ОСББ залишкова вартість будинку практично ні на що не впливає, доцільно полегшити процес нарахування зносу не щомісячним записом, а щорічним.

Ремонт і реконструкція житлового будинку.

Згідно з пунктом 15 П(С)БО 7 «Основні засоби» усі витрати на ремонти основних засобів, як поточні, так і капітальні, відносяться до витрат підприємств.

Щодо витрат на покращення об'єкта основних засобів (*модернізацію, модифікацію, добудову, дообладнання, реконструкцію*), що призводить до збільшення майбутніх економічних вигід від його використання, на суму цих витрат збільшується первісна вартість відповідного об'єкта основних засобів згідно з пунктом 14 П(С)БО 7. Але при реконструкції *житлового будинку* ОСББ, від якого не очікуються економічні вигоди в майбутньому, зазначену норму не використовуємо.

Тобто будь-які покращення житлового будинку ОСББ відносяться на витрати, відображаються наведеними вище проведеннями, не потребують створення нового об'єкта основних засобів і не збільшують вартість будинку.

Якщо збільшення вартості будинку доцільне або необхідно (на вимогу органів влади, грантодавців), збільшення відображають на рахунку 029.

Облік за програмами співфінансування.

Новою для ОСББ ділянкою обліку є розрахунки з фінансування заходів з підвищення *енергоефективності житлового будинку* шляхом часткового використання коштів державного або місцевого бюджетів, а часткового – коштів ОСББ із залученням або без залучення кредитів банку.

Схема розрахунків наступна: держава або орган місцевого самоврядування (ОМС) виділяє ОСББ частину коштів на визначений захід з енергоощадження (встановлення індивідуального теплового пункту, утеплення даху, заміна вікон або дверей, зовнішнє утеплення стін тощо), а частину збирають співвласники. Співвідношення цих частин може бути різним в різних регіонах України. Свою частину фінансування держава чи ОМС погашає після отримання документів, що підтверджують виконання визначених робіт. При наданні кредиту в банку відкривають окремий рахунок, в обліку використовують субрахунок 313 «Інші рахунки в банку в національній валюті».



Посилання на програмний матеріал для опрацювання в СЕЗН ЗНУ: <https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>



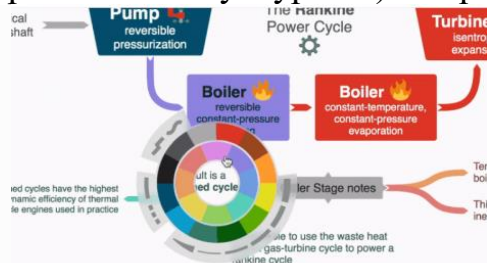
Контрольні запитання

1. Які особливості має бухгалтерський облік в ОСББ порівняно з підприємствами комерційного сектору?
2. Які основні принципи бухгалтерського обліку дотримуються при веденні обліку в ОСББ?
3. Які первинні документи використовуються для оформлення господарських операцій в ОСББ? Наведіть приклади.
4. Які рахунки плану рахунків бухгалтерського обліку використовуються для ведення обліку в ОСББ?
5. Як відображаються в бухгалтерському обліку ОСББ надходження членських внесків, оплата комунальних послуг, проведення ремонтних робіт?
6. Які особливості має облік основних засобів в ОСББ?
7. Як здійснюється інвентаризація активів і зобов'язань ОСББ?
8. Які вимоги до ведення бухгалтерського обліку встановлені для ОСББ законодавством України?
9. Які помилки найчастіше допускаються при веденні бухгалтерського обліку в ОСББ?
10. Як здійснюється звірка розрахунків з контрагентами ОСББ?



Інтерактивні вправи

Завдання 1. Побудувати ментальну карту на одне контрольне запитання (номер за списком у журналі) та презентувати доповідь на практичному занятті.



Coggle

Перейдіть за посиланням та завантажте програму для побудови ментальної карти: <https://chrome.google.com/webstore/detail/coggle-collaborative-mind/hbcapocsoafbfccjgdgammadkndakcfoi?hl=uk>



Практичні завдання

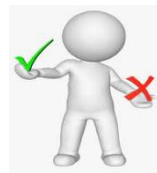
Завдання 1. Необхідно написати есе на одну із запропонованих тем, подати на оцінювання.

Тема 1. ОСББ накопичило значну заборгованість перед бюджетом. Які заходи може вжити правління ОСББ для вирішення цієї проблеми?

Тема 2. Співвласники ОСББ вимагають зменшення розміру членських внесків. Як пояснити їм необхідність збереження поточних тарифів?

Тема 3. У результаті аудиту фінансової звітності ОСББ були виявлені помилки. Які наслідки можуть мати такі помилки для ОСББ?

Тема 4. ОСББ планує реалізувати проект з енергоефективності. Які джерела фінансування такого проекту можуть бути залучені.



Тести

Тест 1

Хто відповідає за організацію обліку в ОСББ?

- а) голова правління;
- б) бухгалтер;
- в) ревізійна комісія;
- г) загальні збори співвласників.

Тест 2

Що таке фінансовий контроль в ОСББ?

- а) перевірка правильності ведення обліку;
- б) оцінка ефективності використання коштів;
- в) запобігання фінансовим порушенням;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 3

Хто здійснює фінансовий контроль в ОСББ?

- а) ревізійна комісія;
- б) бухгалтер;
- в) голова правління;
- г) загальні збори співвласників.

Тест 4

Які основні методи фінансового контролю?

- а) документальна перевірка;
- б) аналітична перевірка;
- в) фактична перевірка;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 5

Які наслідки можуть бути, якщо облік в ОСББ ведеться неправильно?

- а) фінансові втрати;
- б) юридична відповідальність;
- в) конфлікти між співвласниками;
- г) усі відповіді вірні.

Порядок подання завдань на перевірку



Виконайте завдання у Word, збережіть файл під назвою
Пр 3_Прізвище та надайте на оцінювання в Moodle:
<https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>

Практичне заняття 4

**Тема 4 Цифровізація інформаційного забезпечення та обліку ОСББ.
Контроль та ревізія діяльності ОСББ. Звітність ОСББ**

4.1 Цифровізація інформаційного забезпечення та обліку ОСББ: нові горизонти управління багатоквартирними будинками.

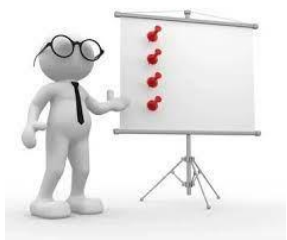


4.2 Організація обліку в ОСББ. Контроль та ревізія діяльності ОСББ.

4.3 Склад та порядок подання фінансової та податкової звітності.

Мета практичного заняття: отримання практичного комплексного розуміння сучасних методів управління ОСББ за допомогою цифрових технологій, а також способів контролю, ревізії та звітності, які забезпечують прозорість і ефективність діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Основні терміни та поняття: цифровізація, програмне забезпечення, облікова політика, документообіг, контроль, ревізія, звітність



Теоретичні основи практичного заняття

Основні напрямки цифрової трансформації ОСББ:

1. Електронний документообіг: перехід від паперових документів до електронних дозволяє зберігати всю інформацію в єдиній базі даних, забезпечуючи швидкий доступ до необхідних документів.

2. Персональний кабінет для співвласників: завдяки персональному кабінету кожен співвласник може отримати доступ до інформації про стан своїх рахунків, історію платежів, новини ОСББ та брати участь у голосуванні.

3. Мобільні додатки: мобільні додатки дозволяють співвласникам взаємодіяти з ОСББ в будь-який зручний час і в будь-якому місці.

4. Системи обліку комунальних послуг: автоматизація обліку комунальних послуг дозволяє точніше розраховувати платежі та зменшити кількість помилок.

5. Системи відеоспостереження: встановлення систем відеоспостереження підвищує безпеку будинку та дозволяє відстежувати можливі інциденти.

6. Інтернет речей (IoT): застосування IoT-технологій дозволяє автоматизувати управління інженерними системами будинку, такими як опалення, вентиляція та освітлення.

Програмне забезпечення для ОСББ:

Популярні програмні рішення:

1. ОСББ 365: український продукт, який охоплює широкий спектр функцій управління ОСББ. Має зручний інтерфейс та інтуїтивне керування,

2. ПроОблік: український продукт, малий функціонал,

3. Інші спеціалізовані рішення: існують і інші спеціалізовані програми для ОСББ, такі як ДомКом, ЖКГ-Система.

На сьогодні існують безкоштовні програмні засоби для ведення бухгалтерського обліку в ОСББ, перелік яких можна знайти, наприклад, за посиланням <https://proosbb.info/node/231>, <https://moeosbb.com/>.

Організація обліку в ОСББ. Контроль та ревізія діяльності ОСББ.

Відповідальність за організацію і ведення бухгалтерського обліку несе власник (власники) або керівник підприємства; в ОСББ це голова правління. Керівник зобов'язаний створити необхідні умови для правильного ведення бухгалтерського обліку.

Ведення обліку в ОСББ, як і в інших організаціях, може здійснюватися:

- бухгалтером або бухгалтерською службою на чолі з головним бухгалтером;
- підприємцем-фізичною особою;
- суб'єктом підприємницької діяльності, самозайнятою особою, що провадять діяльність у сфері бухгалтерського обліку та/або аудиторської діяльності;
- головою правління ОСББ.

Якщо бухгалтерський облік ведеться підприємством, що провадить діяльність у сфері бухгалтерського обліку та/або аудиторської діяльності, фінансову звітність підписують керівник цього підприємства та голова правління ОСББ.

Крім обрання форми ведення бухгалтерського обліку з перелічених вище, ОСББ також обирає облікову політику і форму обліку.

Документування господарських операцій ОСББ здійснюють з використанням затверджених централізовано форм первинних бухгалтерських документів. Дані з первинних документів далі групуються в регістрах аналітичного та синтетичного обліку.

Основні типові форми *первинних документів*.

Касові документи:

- прибутковий касовий ордер (форма № К-О1);
- видатковий касовий ордер (форма № КО-2);
- видаткові відомості (платіжні, розрахунково–платіжні);
- документи за операціями із застосуванням електронних платіжних засобів;
- звіт про використання коштів, наданих на відрядження або під звіт, з прикладеними виправдувальними документами (квитки, рахунки, чеки, квитанції);
- касова книга (форма № КО-4) – регістр аналітичного обліку [Положення НБУ від 15.12.2004 № 637].

Основним документом для безготівкових розрахунків на *поточному рахунку* є платіжне доручення, для готівкових – чек грошовий, об'ява на внесок готівки; регістром аналітичного обліку є виписка банку [Інструкція НБУ від 21.01.2004 № 22].

Первинними документами при почасовій формі *оплати праці* є:

- табель обліку використання робочого часу (форма № П-5),

- при відрядній – наряд, рапорт про виробіток, маршрутний лист;
- для розрахунку і виплати заробітної плати – розрахунково-платіжна відомість працівника (форма П-6), розрахунково-платіжна відомість (зведена) (форма П-7) [Наказ Держкомстату від 05.12.2008 № 489].

Крім того, для нарахування заробітної плати використовуються листки непрацездатності, накази на відпустки, премії, документи про пільги, виконавчі листи, заяви на перерахування грошей до банку тощо.

При придбанні *запасів* від постачальника надходять рахунок-фактура, накладна, платіжна вимога-доручення; при оприбуткуванні оформлюють акт про приймання матеріалів (форма М-7) або прибутковий ордер (форма М-4); вибуття запасів здійснюється за накладною-вимогою на відпуск (внутрішнє переміщення) матеріалів (форма М-11); реєстр аналітичного обліку – картка складського обліку матеріалів (форма М-12) [Наказ Міністерства статистики України від 21.06.1996 № 193].

Введення в дію придбаних або збудованих *основних засобів* оформлюють «Актом приймання-передачі (внутрішнього переміщення) основних засобів» (форма № ОЗ-1), вибуття – «Актом списання ОЗ» (форма ОЗ-3); реєстрами аналітичного обліку є форми ОЗ-6 «Інвентарні картки обліку ОЗ» та ОЗ-7 «Опис інвентарних карток по обліку ОЗ» [наказ Мінстату України від 29.12.1995 № 352].

Розрахунки зі співвласникам, як зазначалось, здійснюються з використанням квитанції-повідомлення; орендарям акт виконаних робіт не надають. Вони здійснюють оплату на основі договору оренди.

При відсутності затвердженого первинного документа для окремих операцій оформлюють бухгалтерські довідки. За необхідності можуть розроблятися внутрішні документи.

Реєстрами *аналітичного обліку* також можуть слугувати відомості або книги розрахунків зі співвласниками, з постачальниками комунальних послуг тощо.

Реєстри *синтетичного обліку* залежать від форми бухгалтерського обліку. Форму обліку ОСББ обирає самостійно. Найбільш доцільною є проста форма обліку, яка найбільше відповідає затвердженій Методичними рекомендаціями.

Пропонується максимальне її спрощення, яке полягає у формуванні журналу господарських операцій протягом звітного періоду, а в кінці звітного періоду – шахової відомості і оборотної відомості за синтетичними рахунками (оборотного балансу).

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – це форма самоорганізації власників житла, яка передбачає спільне управління багатоквартирним будинком. Для забезпечення ефективного функціонування ОСББ та захисту інтересів всіх співвласників надзвичайно важливим є здійснення систематичного контролю та ревізії його діяльності.

Контроль та ревізію здійснює:

1. Ревізійна комісія: це обраний на загальних зборах орган, який здійснює постійний контроль за фінансово-господарською діяльністю правління.

2. Аудитор: незалежний фахівець або аудиторська фірма, які проводять періодичні аудиторські перевірки.

3. Загальні збори співвласників: найвищий орган управління ОСББ, який має право контролювати діяльність правління та вимагати додаткову інформацію.

Основні напрямки контролю та ревізії:

- фінансова діяльність: перевірка правильності нарахування та сплати комунальних платежів, виконання бюджету, використання коштів на капітальні ремонти та інші потреби,
- господарська діяльність: контроль за виконанням робіт з утримання та ремонту будинку, дотримання умов договорів з підрядниками,
- дотримання законодавства: перевірка відповідності діяльності ОСББ вимогам Цивільного кодексу України, Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та інших нормативно-правових актів.

Частота проведення ревізій визначається статутом ОСББ та загальними зборами. Зазвичай, ревізії проводяться щорічно або за потребою.

У разі виявлення порушень ревізійна комісія або аудитор інформують про це загальні збори співвласників. За результатами розгляду збори можуть прийняти рішення про усунення виявлених порушень, притягнення винних осіб до відповідальності або навіть зміну складу правління.

Для забезпечення ефективного контролю та ревізії ОСББ необхідно:

1. Розробити чіткий порядок проведення ревізій.
2. Забезпечити доступ ревізійної комісії до всіх необхідних документів.
3. Залучати до процесу контролю всіх зацікавлених сторін.
4. Проводити інформаційну кампанію серед співвласників щодо важливості контролю та ревізії.

Тільки за умови налагодженої системи контролю та ревізії можна забезпечити ефективне управління ОСББ та захистити інтереси всіх співвласників.

Склад та порядок подання фінансової та податкової звітності.

Склад і терміни подання звітності ОСББ наступні:

Фінансова звітність подається щорічно і включає:

- Баланс (форма 1-мс),
- Звіт про фінансові результати (форма 2-мс).

Податкова звітність включає:

- Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації (подається щорічно),
- Форма 1-ДФ (подається щоквартально),
- Додаток 4 з ЄСВ (подається щомісячно).

ОСББ, як інші неприбуткові організації, подають фінансову звітність за спрощеною формою у складі балансу (форма 1-мс) та звіту про фінансові результати (форма 2-мс) після внесення змін до Закону «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» в 2015 році. Порядок складання цих звітів

визначається Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 25 «Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва». Остаточне рішення щодо подання неприбутковими організаціями звітності саме за формами 1-мс та 2-мс сформовано внесенням відповідних змін до стандарту 25 у 2019 році. Принципи підготовки фінансової звітності неприбуткових організацій та вимоги до визнання і розкриття її елементів визначаються НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».



Посилання на програмний матеріал для опрацювання в СЕЗН ЗНУ: <https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>



Контрольні запитання

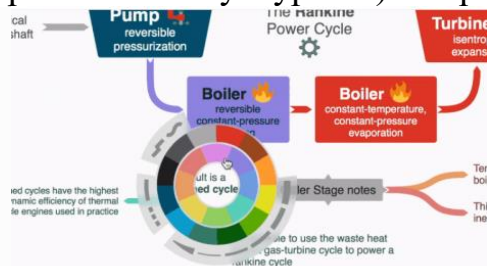
1. Які переваги використання програмного забезпечення для управління ОСББ?
2. Які основні функціональні можливості сучасних програмних продуктів для ОСББ?
3. Які дані можуть зберігатися в електронній системі обліку ОСББ?
4. Як забезпечити безпеку даних в електронній системі обліку ОСББ?
5. Які вимоги законодавства до ведення електронного документообігу в ОСББ?
6. Які ризики пов'язані з переходом на електронний документообіг?
7. Які можливості надають електронні сервіси для взаємодії ОСББ зі співвласниками?
8. Як можна використовувати дані, зібрані в електронній системі обліку, для прийняття управлінських рішень?
9. Які види контролю здійснюються в ОСББ?
10. Хто здійснює контроль за фінансово-господарською діяльністю ОСББ?
11. Які документи підлягають обов'язковій перевірці під час контролю?
12. Які порушення найчастіше виявляються під час контролю діяльності ОСББ?
13. Які наслідки можуть наставати для ОСББ у разі виявлення порушень?
14. Що таке ревізія ОСББ і з якою метою вона проводиться?
15. Які види ревізій проводяться в ОСББ?
16. Хто має право проводити ревізію ОСББ?
17. Які документи складаються за результатами ревізії?
18. Які види звітності подає ОСББ?

19. Кому подається звітність ОСББ?
20. Які основні показники відображаються у звітності ОСББ?
21. Які вимоги до оформлення звітності ОСББ?
22. Як часто подається звітність ОСББ?
23. Які наслідки настають у разі несвоєчасної або неточної подачі звітності?
24. Як можна використовувати звітність ОСББ для прийняття управлінських рішень?



Інтерактивні вправи

Завдання 1. Побудувати ментальну карту на одне контрольне запитання (номер за списком у журналі) та презентувати доповідь на практичному занятті.



Coggle

Перейдіть за посиланням та завантажте програму для побудови ментальної карти: <https://chrome.google.com/webstore/detail/coggle-collaborative-mind/hbcaposoafbfccjgdgammadkndakcfoi?hl=uk>



Практичні завдання

Завдання 1. Розробити анкету для оцінки задоволеності мешканців якістю послуг, що надаються ОСББ.

Завдання 2. Скласти план проведення загальних зборів ОСББ з обговорення питань цифрової трансформації.

Завдання 3. Підготувати презентацію про переваги використання електронного голосування на загальних зборах ОСББ.

Завдання 4. Необхідно написати есе на одну із запропонованих тем та подати на оцінювання:

Тема 1. ОСББ перейшло на електронний документообіг. Які заходи необхідно вжити для забезпечення безпеки даних.

Тема 2. Під час ревізії було виявлено, що частина коштів ОСББ була витрачена не за цільовим призначенням. Які дії слід вжити?

Тема 3. Співвласники ОСББ вимагають додаткової інформації про фінансову діяльність об'єднання. Яким чином цю інформацію можна надати?

Порядок подання завдань на перевірку



Виконайте завдання у Word, збережіть файл під назвою
Пр 4_Прізвище та надайте на оцінювання в Moodle:
<https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>

Змістовий модуль 3.

НАПРЯМ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ. ОСОБЛИВОСТІ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВОМ, ЩО НАДАЮТЬ ЖИТЛОВО- КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ ТА ОСББ

Практичне заняття 5

Тема 5. Системи менеджменту якості та сучасні тенденції удосконалення систем управління ЖКГ



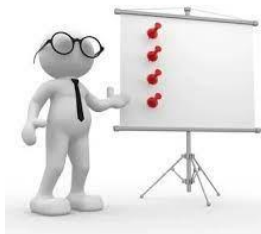
5.1 Стандарти систем менеджменту якості в ЖКГ

5.2 Сучасні тенденції в управлінні ЖКГ

5.3 Впровадження СМК в ЖКГ: виклики та
можливості

Мета практичного заняття: набуття практичних знань про сучасні підходи до управління якістю в житлово-комунальному господарстві (ЖКГ) та розуміння того, як ці системи можуть бути впроваджені та покращені для забезпечення ефективної та надійної роботи підприємств ЖКГ.

Основні терміни та поняття: сертифікація, стандарти якості ISO 9001, цикл Демінга (PDCA), стандарт довкілля (ISO 14001), стандарт безпеки та гігієни праці (ISO 45001), цифровізація, партиципативне управління



Теоретичні основи практичного заняття

Стандарти систем менеджменту якості в ЖКГ.

ISO 9001:2015 – це міжнародний стандарт, який визначає вимоги до системи управління якістю (СМК). Він встановлює рамки, за якими організація може продемонструвати свою здатність послідовно надавати продукцію та послуги, які задовольняють вимоги клієнта та застосовні законодавчі вимоги.

Основні принципи ISO 9001:2015:

1. Орієнтація на клієнта: задоволення потреб і очікувань клієнтів є основною метою будь-якої організації.

2. Лідерство: керівництво встановлює єдину мету і напрямок діяльності організації.

3. Залучення персоналу: залучення всіх працівників до досягнення цілей організації.

4. Процесний підхід: ідентифікація, управління і постійне вдосконалення взаємопов'язаних процесів.

5. Поліпшення: постійне прагнення до вдосконалення ефективності організації.

6. Прийняття рішень на основі фактів: використання даних і інформації для прийняття обґрунтованих рішень.

7. Управління взаємовідносинами зі сторонами: взаємодія з постачальниками та іншими зацікавленими сторонами.

Переваги впровадження ISO 9001:2015:

1. Підвищення задоволеності клієнтів: завдяки систематичному підходу до забезпечення якості продукції та послуг.

2. Збільшення ефективності: оптимізація процесів, зменшення витрат на перероблювання та утилізацію.

3. Поліпшення іміджу компанії: демонстрація відданості якості та професіоналізму.

4. Спрощення доступу на нові ринки: багато компаній вимагають від своїх постачальників наявності сертифіката ISO 9001.

5. Посилення позицій на ринку: конкурентна перевага завдяки високій якості продукції та послуг.

Структура стандарту ISO 9001:2015:

Стандарт має модульну структуру, що дозволяє його легко інтегрувати з іншими системами управління (наприклад, ISO 14001 – екологічний менеджмент, ISO 45001 – безпека та гігієна праці).

Сертифікація ISO 9001:2015:

Сертифікація – це незалежна оцінка відповідності системи управління якістю організації вимогам стандарту, проведена сертифікаційним органом. Наявність сертифіката ISO 9001 є підтвердженням високого рівня якості продукції або послуг.

ISO 9001:2015 – це потужний інструмент для підвищення ефективності та конкурентоспроможності організації. Впровадження системи управління якістю дозволяє забезпечити стабільність бізнесу та задовольнити потреби клієнтів.

Найпоширеніші види сертифікації:

- Сертифікація систем управління якістю (ISO 9001): підтверджує, що організація здатна послідовно надавати продукцію та послуги, які задовольняють вимоги клієнта та застосовні законодавчі вимоги.

- Сертифікація систем управління довкіллям (ISO 14001): підтверджує, що організація здатна контролювати свої екологічні аспекти.

- Сертифікація систем управління охороною здоров'я та безпекою праці (ISO 45001): підтверджує, що організація здатна забезпечити безпечні та здорові умови праці.

Сертифікація – це інвестиція в майбутнє організації. Вона дозволяє підвищити конкурентоспроможність, завоювати довіру клієнтів та партнерів, а також забезпечити стабільний розвиток бізнесу. Хоча процес сертифікації вимагає певних зусиль і ресурсів, її переваги значно перевищують витрати.

Сучасні тенденції в управлінні ЖКГ.

Однією з найважливіших тенденцій у сучасному управлінні ЖКГ є *цифровізація*. Впровадження інформаційних технологій дозволяє автоматизувати багато процесів, покращити облік ресурсів, забезпечити прозорість та оперативність у наданні послуг. Смарт-лічильники, системи дистанційного зчитування показань, мобільні додатки для взаємодії з постачальниками комунальних послуг – це лише деякі приклади цифрових інструментів, які вже сьогодні змінюють сферу ЖКГ.

Ще однією важливою тенденцією є *енергоефективність*. Свідомість щодо проблем зміни клімату стимулює пошук нових рішень для зниження енергоспоживання в житловому секторі. Впровадження енергоефективних технологій, таких як теплоізоляція будинків, використання відновлюваних джерел енергії, дозволяє не тільки знизити витрати на опалення та гарячу воду, але й зменшити негативний вплив на довкілля.

Партиципативне управління – це ще одна сучасна тенденція в ЖКГ. Залучення мешканців до процесу прийняття рішень щодо управління житловим фондом дозволяє підвищити задоволеність споживачів та ефективність використання ресурсів. Онлайн-платформи для збору пропозицій та голосування, громадські слухання – все це сприяє створенню більш прозорого та демократичного управління ЖКГ (<https://osbb-ok.org.ua/posts/onlain-platforma>).

Інноваційні матеріали та технології також відіграють важливу роль у модернізації ЖКГ. Нові будівельні матеріали, що забезпечують високу енергоефективність та довговічність, а також інноваційні системи водопостачання та водовідведення дозволяють створювати більш комфортні та екологічні житлові умови.

Розвиток інфраструктури для збору та переробки відходів є ще одним важливим напрямом розвитку ЖКГ. Зростання обсягів побутових відходів вимагає вдосконалення систем їх збору, сортування та переробки. Впровадження технологій роздільного збору сміття, будівництво сучасних сміттєпереробних заводів – все це сприяє збереженню довкілля та раціональному використанню ресурсів.

Сучасні тенденції в управлінні ЖКГ спрямовані на створення комфортних, безпечних та енергоефективних житлових умов для населення. Цифровізація, енергоефективність, партиципативне управління, інноваційні матеріали та технології – це лише деякі з інструментів, які дозволяють

модернізувати сферу ЖКГ та зробити її більш відповідальною перед суспільством і довкіллям.

Впровадження СМК в ЖКГ: виклики та можливості.

Виклики впровадження СМК в ЖКГ:

1. Складність та різноманітність послуг: ЖКГ надає широкий спектр послуг, що відрізняються за своєю природою та вимогами до якості. Створення єдиної системи менеджменту якості для всіх цих послуг є складним завданням.

2. Зношеність інфраструктури: багато підприємств ЖКГ мають застарілу інфраструктуру, що ускладнює дотримання сучасних стандартів якості.

3. Недостатній рівень кваліфікації персоналу: часто працівники ЖКГ не мають достатніх знань та навичок для ефективної роботи в умовах СМК.

4. Опір змін: впровадження СМК вимагає зміни звичних способів роботи, що може зустрічати опір з боку персоналу.

5. Фінансові обмеження: реалізація СМК потребує значних фінансових інвестицій, які не завжди доступні для підприємств ЖКГ.

Можливості, які відкриває впровадження СМК в ЖКГ:

1. Підвищення якості послуг: СМК дозволяє систематично покращувати якість послуг, що надаються споживачам, та знижувати кількість скарг.

2. Збільшення задоволеності споживачів: завдяки покращенню якості послуг зростає лояльність споживачів та їх готовність оплачувати послуги.

3. Оптимізація витрат: СМК дозволяє виявити та усунути неефективні процеси, що призводить до зниження витрат.

4. Поліпшення іміджу підприємства: сертифікат відповідності СМК свідчить про високий рівень якості послуг та підвищує довіру споживачів до підприємства.

5. Спрощення доступу до фінансування: багато банків та інвесторів надають більш вигідні умови кредитування підприємствам, які мають сертифікат відповідності СМК.

Шляхи успішного впровадження СМК в ЖКГ:

1. Розробка чіткої стратегії: необхідно розробити детальний план впровадження СМК, який враховує специфіку підприємства та його ресурси.

2. Залучення персоналу: всі співробітники повинні бути залучені до процесу впровадження СМК та розуміти його важливість.

3. Поступове впровадження: не варто намагатися впровадити СМК відразу на всі процеси. Краще починати з найбільш критичних та поступово розширювати сферу застосування.

4. Надання необхідних ресурсів: для успішної реалізації СМК необхідно забезпечити підприємство необхідними фінансовими, матеріальними та людськими ресурсами.

5. Постійне навчання персоналу: співробітники повинні регулярно проходити навчання з питань якості та отримувати нові знання та навички.



Посилання на програмний матеріал для опрацювання в СЕЗН ЗНУ: <https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>



Контрольні запитання

1. Як сертифікація може вплинути на ціноутворення продукції або послуг?
2. Які документи необхідні для проходження сертифікації?
3. Які вимоги до персоналу компанії, що планує отримати сертифікат?
4. Як часто необхідно проводити сертифікаційний аудит?
5. Які ризики пов'язані з відсутністю сертифікації?
6. Які переваги та ризики пов'язані з широким впровадженням «розумних міст» в Україні?
7. Як змінюється модель взаємовідносин між споживачами комунальних послуг та постачальниками в умовах цифрової трансформації?
8. Які бар'єри перешкоджають швидкому розвитку інновацій у сфері ЖКГ в Україні?
9. Які міжнародні досвід та практики можуть бути використані для вдосконалення української системи ЖКГ?



Інтерактивні вправи

- Завдання 1. Візуалізувати основні етапи процесу сертифікації.
- Завдання 2. Створити інфографіку, що порівнює переваги сертифікації для різних зацікавлених сторін.
- Завдання 3. Візуалізувати структуру «розумного міста».
- Завдання 4. Створити інфографіку, що порівнює витрати на енергоспоживання в традиційних та енергоефективних будинках.



Практичні завдання

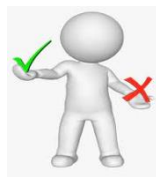
Написати есе на одну із запропонованих тем.

1. Легальне регулювання інновацій у ЖКГ (аналіз законодавства та нормативних актів, що регулюють сферу ЖКГ, пропозиції щодо вдосконалення законодавчої бази).

2. Соціальний аспект інновацій в ЖКГ (вплив інновацій на доступність житла та комунальних послуг для різних верств населення, соціальна відповідальність компаній, що працюють у сфері ЖКГ).

3. Економічні аспекти інновацій в ЖКГ (оцінка економічної ефективності впровадження інноваційних рішень, механізми фінансування інноваційних проектів в ЖКГ).

4. Співпраця держави, бізнесу та громадськості в розвитку ЖКГ (аналіз успішних кейсів партнерства).



Тести

Тест 1

Який з наведених нижче документів є основоположним для євроінтеграції України?

- а) конституція України;
- б) угода про асоціацію між Україною та ЄС;
- в) закони України «Про житлово-комунальні послуги»;
- г) статут ОСББ.

Тест 2

Які є основні цілі євроінтеграції у сфері ЖКГ?

- а) гармонізація законодавства з європейським;
- б) підвищення якості житлово-комунальних послуг;
- в) залучення інвестицій;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 3

Які вимоги ЄС до управління підприємствами, що надають житлово-комунальні послуги?

- а) прозорість та підзвітність;
- б) ефективність та економічність;
- в) орієнтація на споживача;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 4

Які інструменти можуть бути використані для підвищення ефективності управління підприємствами ЖКГ в контексті євроінтеграції?

- а) впровадження енергоефективних технологій;
- б) застосування сучасних систем обліку;
- в) створення прозорих систем закупівель;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 5

Які особливості управління ОСББ визначаються євроінтеграційними процесами?

- а) підвищення ролі самоорганізації мешканців;
- б) залучення мешканців до прийняття рішень;
- в) прозорість фінансової діяльності;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 6

Які перешкоди можуть виникнути при впровадженні європейських стандартів в управлінні підприємствами ЖКГ в Україні?

- а) недостатнє фінансування;
- б) відсутність кваліфікованих кадрів;
- в) опір змін;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 7

Яку роль відіграють ОСББ у процесі євроінтеграції в сфері ЖКГ?

- а) є рушійною силою реформ;
- б) можуть стати прикладом для інших підприємств ЖКГ;
- в) сприяють підвищенню рівня життя мешканців;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 8

Які європейські практики можуть бути впроваджені в ОСББ?

- а) бюджетне планування;
- б) системи моніторингу якості послуг;
- в) залучення громадськості до управління;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 9

Які виклики стоять перед ОСББ в умовах євроінтеграції?

- а) необхідність адаптації до нових вимог законодавства;
- б) посилення конкуренції;
- в) потреба у підвищенні кваліфікації персоналу;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 10

Які європейські цінності повинні бути враховані при управлінні ОСББ?

- а) прозорість;
- б) відповідальність;
- в) соціальна справедливість;
- г) усі відповіді вірні.

Порядок подання завдань на перевірку



Виконайте завдання у Word, збережіть файл під назвою Пр5_Прізвище та надайте на оцінювання в Moodle: <https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>

Змістовий модуль 4.

ПОРЯДОК УЗАГАЛЬНЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ КОНТРОЛЮ ФІНАНСОВО - ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Практичне заняття 6

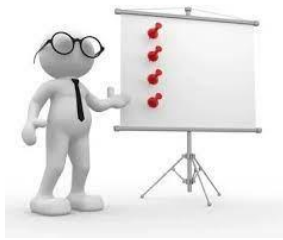
Тема 6. Технологія управління конфліктами та робота з боржниками по претензіям



- 6.1 Причини та сценарії конфліктів в ОСББ.
- 6.2 Управління конфліктами
- 6.3 Роль керівника як лідера

Мета практичного заняття: набуття практичних знань понять конфлікту, претензії, боргу; вивчення різних типів конфліктів та причин їх виникнення, дослідження психологічних аспектів конфліктних ситуацій та поведінки учасників, ознайомлення з різними методами та стратегіями управління конфліктами; розвиток практичних навичок ефективної комунікації з боржниками та клієнтами, які висувають претензії, розробка стратегій вирішення конфліктів, що враховують інтереси всіх сторін, освоєння методів переговорів та пошуку компромісів, набуття навичок ведення документації та складання претензій.

Основні терміни та поняття: конфлікт, претензія, борг, темперамент, лідер, боржник



Теоретичні основи практичного заняття

Причини та сценарії конфліктів в ОСББ.

Конфлікт – це взаємодія людей, зіткнення протилежно направлених цілей, інтересів, позицій, думок і поглядів двох або декількох людей, а також це вид суперечності, який може привести або до розвитку діяльності, або до її занепаду. У конфліктах людина може поводитися по-різному – від пасивності до агресії.

Причини виникнення конфліктів в ОСББ:

- ОСББ є об'єднанням людей, а всі люди різні: різний вік, життєвий досвід та рівень загальної культури, різне відношення один до одного, різні життєві та соціальні установки (наприклад, людина, орієнтована на співпрацю, і людина з яскраво вираженою агресивною установкою);
- низький рівень «культури урбанізму» або так званої міщанської культури;
- відсутність уявлень про принципи спільної діяльності задля єдиної мети;
- негативний життєвий досвід та апатія не молодих людей;
- слабка інформаційна складова в ОСББ. Коли рішення правління доходять до мешканців спотвореним за принципом «зіпсованого телефону», виникнення конфліктів неминуче. Неправильна і непрозора робота голови правління викликає недовіру та підозри;
- обмеженість фінансових ресурсів. Ресурси обмежені в будь-якій організації. Для найбільш ефективного досягнення мети, правління змушене їх розподіляти відповідно до політики пріоритетів, що завжди викликає заперечення якоїсь частини мешканців, а значить, спричиняє конфлікти;
- впевненість у власній правоті і не бажання визнавати думку інших;
- задоволення потреб однієї сторони шляхом іншої сторони (економічний конфлікт), більшість діє коштом меншості;
- відсутність знань і вмінь, зокрема суспільної свідомості та будування спільноти (коаліції);
- давні сусідські суперечки.

Сценарії конфліктів в ОСББ :

1. «Він нас обманює» – загострені стосунки між керівником (правлінням) та окремими мешканцями. Конфліктні ситуації виникають, коли рішення непрозорі, кошторис незрозумілий для члена ОСББ, немає зв'язку між керівництвом ОСББ (управителем) та мешканцями.

Перебіг подій: безнастанна демонстрація невдоволення, словесні напади на керівника, припинення платежів.

Можливі варіанти вирішення: прозорі фінанси, інформування співвласників про складові кошторису ОСББ, регулярні збори.

2. *«Вони напевно крадуть»* – один або кілька власників всюди бачать крадіїв, перш за все ними є правління ОСББ та голова правління ОСББ.

Перебіг подій: кілька власників безнастанно слідкують за всіма справами та фінансовими документами, часто без елементарних знань у цьому питанні, проте з великою заангажованістю, ставлячи під сумнів дії правління та керуючого. Збори перетворюються у галасливе віче, на якому неможливо прийняти жодного рішення. Більш розсудливі власники «обходять» збори стороною, і справи стають ще гіршими.

Способи вирішення: формування своєї коаліції у будинку, правління (управитель) мусить мати авторитет, якщо потрібно – переобрати членів правління, представити скандалістам висновки ревізійної комісії.

3. *«За своє треба вперто боротися»*

Перебіг подій: егоїстичне піклування однієї особи виключно у своїй справі при кожній нагоді; скандали і сварки від імені всього будинку, але без повноважень на це. Цинічні спроби «отруєння» життя керівнику, ускладнення його роботи – це деколи паралізує.

Спосіб вирішення: якщо ОСББ виразно неподілене, зазвичай мешканці не люблять сварливих людей. Спокійно пояснювати, не реагувати, не наступати.

4. *Ініціатива зі сторони голови чи правління з приводу акумулювання додаткових коштів на ремонтні роботи.*

Перебіг подій: існують люди, які ідеологічно вороже ставляться до будь-яких додаткових внесків та ініціатив з ремонту. У їхніх головах існує багато побоювань, особливо з боку старших осіб виникають підозри, що хтось хоче на цьому заробити їхнім коштом, поновлюються старі конфлікти.

Вирішення: формування авторитетної коаліції мешканців з великою та сильною більшістю, яка впевнено триматиметься наміченого курсу та не почне «розвалюватися» під час ремонту. В протилежному випадку, якщо не маєте підтримки значної кількості мешканців, краще не вплутуватися.

Управління конфліктами.

Способами управління конфліктами є:

- пристосування як принесення в жертву власних інтересів заради іншого;
- конкуренція, стиль змагання;
- компроміс;
- запобігання (відхилення) як відсутність прагнення до кооперації, так і відсутність тенденції до досягнення власних цілей;
- співробітництво як створення учасниками конфлікту альтернативи, що повністю задовольняє обидві сторони.

Можливості способів управління конфліктами:

- при уникненні конфлікту жодна зі сторін не досягне успіху;

- при змаганні, пристосуванні та компромісі або один виявляється у виграші, а інший програє, або обидва учасники конфлікту програють, тому що йдуть на компромісні поступки;
- лише при співробітництві обидва виграють, тому що вони намагаються вийти на принципово новий рівень розв'язання проблеми;
- немає однозначно поганих або однозначно добрих способів управління конфліктами, багато що залежить від конкретної ситуації, від конкретних учасників і від конкретної проблеми, кожний з викладених раніше способів має право на життя.

Роль керівника як лідера.

Керівник ОСББ – кваліфікований менеджер, якого характеризує:

- 1) знання співвласників та їхньої думки;
- 2) вміння працювати з людьми, знаходити з ними спільну мову, згуртовувати їх і управляти конфліктами;
- 3) готовність захищати інтереси ОСББ і «стояти за нього горою»;
- 4) бажання постійно вчитись і удосконалюватись;
- 5) знання справи:
 - основи технічної експлуатації багатоквартирних будинків, в тому числі ліфтів і мереж;
 - основи фінансової діяльності ОСББ та фінансового планування;
 - правові основи діяльності ОСББ та відносини об'єднання зі співвласниками і третіми особами;
 - основи енергозаощадження в багатоквартирних будинках.

Будь-яка дія в команді потребує участі не лише лідера, але й інших людей, так, лідер не буде рухатися вперед, якщо ніхто не буде йти за ним. Здатність вести людей робить керівника особливим, робить його лідером. Але, лідер є лише частиною команди, яка цілеспрямовано рухається до стратегічної мети, так, здатність досягти цієї мети не самотійно, а в команді, робить керівника – лідера особливим. Лідер не повинен списувати невдачі на збіг обставин. Як зазначає Том Роббінс: «Не списуйте свої невдачі на часи, в яких вам доводиться жити. Проблеми не в епосі, а в людях».



Посилання на програмний матеріал для опрацювання в СЕЗН ЗНУ: <https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>



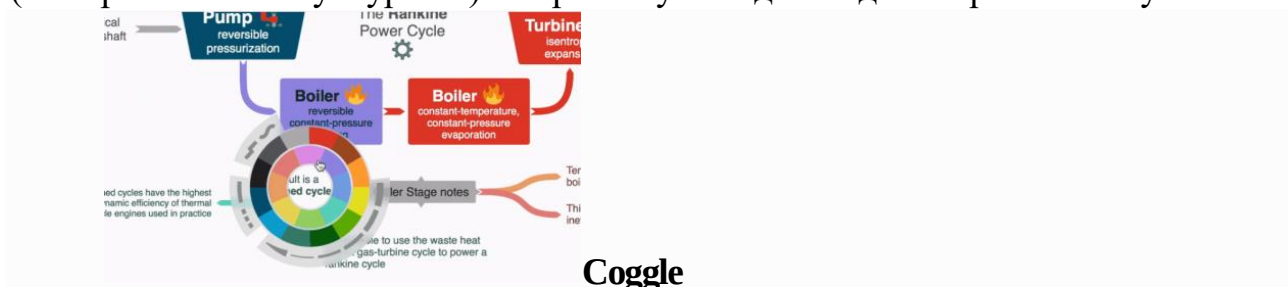
Контрольні запитання

1. Як побудувати ефективну комунікацію між членами ОСББ для запобігання конфліктів.
2. Які ролі відіграють лідери думок в ОСББ при вирішенні конфліктів?
3. Як можна залучити медіацію у вирішення спорів між сусідами?
4. Які правові наслідки можуть мати невиконання рішення загальних зборів ОСББ?
5. Як розробити ефективну систему мотивації своєчасної оплати комунальних послуг в ОСББ?



Інтерактивні вправи

Завдання 1. Побудувати ментальну карту на одне контрольне запитання (номер за списком у журналі) та презентувати доповідь на практичному занятті.



Coggle

Перейдіть за посиланням та завантажте програму для побудови ментальної карти: <https://chrome.google.com/webstore/detail/coggle-collaborative-mind/hbcapocafbfccjgdgammadkndakcfoi?hl=uk>

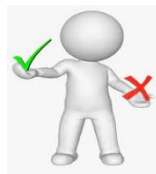


Практичні завдання

Ситуаційні завдання. Відповідь оформіть у вигляді есе та надайте на оцінювання.

Завдання 1. Розробіть план дій для ОСББ, в якому виник конфлікт між групою мешканців та правлінням щодо розподілу коштів на капітальний ремонт. Які кроки ви б запропонували для вирішення цього конфлікту?

Завдання 2. Створіть план комунікаційної стратегії для ОСББ, спрямований на запобігання конфліктів та підвищення рівня довіри між мешканцями.



Тести

Тест 1

Яка основна мета узагальнення результатів контролю фінансово-економічної діяльності?

- а) виявлення порушень;
- б) прийняття управлінських рішень;
- в) оцінка ефективності діяльності підприємства;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 2

Які основні етапи узагальнення результатів контролю?

- а) збір інформації;
- б) аналіз інформації;
- в) формування висновків;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 3

Які методи використовуються для узагальнення результатів контролю?

- а) порівняльний аналіз;
- б) графічний метод;
- в) експертні оцінки;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 4

Які документи використовуються для узагальнення результатів контролю?

- а) акт ревізії;
- б) аналітичні довідки;
- в) таблиці;
- г) усі відповіді вірні.

Тест 5

Які основні вимоги до узагальнення результатів контролю?

- а) об'єктивність;
- б) повнота;
- в) оперативність;
- г) усі відповіді вірні.

Порядок подання завдань на перевірку



Виконайте завдання у Word, збережіть файл під назвою
Пр6_Прізвище та надайте на оцінювання в Moodle:
<https://moodle.znu.edu.ua/course/view.php?id=16189>

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ДО САМОСТІЙНОГО ВИВЧЕННЯ ПРОГРАМНОГО МАТЕРІАЛУ

Самостійна робота є основним засобом засвоєння навчального матеріалу в час, вільний від обов'язкових навчальних занять. Головна особливість самостійної роботи полягає не в тому, що студент навчається без безпосередньої участі викладача, а в тому, що в діяльності студента поєднується функція переведення навчальної інформації в знання, вміння та функція самостійного управління цією діяльністю. Самостійна робота передусім має бути усвідомленою.

Самостійна робота з дисципліни «Обліково-правове та аналітичне забезпечення діяльності ОСББ» визначається силабусом відповідно до навчального плану. Її зміст конкретизується у пропонованому автором виданні. Чітке й добросовісне виконання наданих рекомендацій сприятиме раціональному використанню часу та результативному виконанню самостійної роботи.

Алгоритм засвоєння програмного матеріалу у ході самостійної роботи:

1. Ознайомитися з темою та питаннями для самостійного опрацювання.
2. Осмислити й вивчити теоретичний матеріал, дотримуючись наданих методичних рекомендацій та використовуючи рекомендовану літературу.
3. Усвідомити сутність та вивчити визначення ключових понять.
4. Надати відповіді на питання для самоконтролю, не користуючись літературою. Повторно опрацювати недостатньо засвоєний навчальний матеріал.
5. Виконати практичні завдання та продемонструвати вміння застосовувати засвоєні знання на практиці.

Навчальний матеріал дисципліни, передбачений силабусом для засвоєння в процесі самостійної роботи, виноситься на підсумковий контроль.

Самостійна робота з дисципліни «Обліково-правове та аналітичне забезпечення діяльності ОСББ» спрямована на поглиблення знань з дисципліни, розвиток творчих здібностей, формування професійних компетенцій, підготовку до майбутньої професійної діяльності.

ЗМІСТ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Змістовий модуль 1. ТЕОРІЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ

Тема 1. Організаційні та правові аспекти діяльності управителів багатоквартирним житловим будинком

Питання для самостійного вивчення

1. Правові засади управління багатоквартирним будинком в Україні (проаналізуйте чинне законодавство України, яке регулює діяльність управителів багатоквартирними будинками, основні закони та підзаконні акти, які визначають їхні повноваження, відповідальність та взаємодію з іншими суб'єктами).
2. Типи управління багатоквартирним будинком (схарактеризуйте різні форми управління багатоквартирними будинками (пряме, непряме, комбіноване, визначте переваги та недоліки кожної з форм).
3. Повноваження, обов'язки та відповідальність управителів ОСББ.
4. Відносини між управителем, співвласниками та іншими суб'єктами: (побудова відносини між управителем, співвласниками багатоквартирного будинку, органами місцевого самоврядування та іншими зацікавленими сторонами, договори регуляції цих відносин).
5. Контроль за діяльністю управителів (аналіз механізмів контролю за діяльністю управителів, передбачених законодавством, права співвласників для здійснення такого контролю).

Питання для самоконтролю

1. Які основні відмінності між управителем та ОСББ?
2. Хто призначає та звільняє управителя багатоквартирного будинку?
3. Які документи регулюють договірні відносини між управителем та співвласниками?
4. Які основні вимоги до кваліфікації управителя багатоквартирного будинку?
5. Які санкції передбачені за порушення управителем своїх обов'язків?

Практичні завдання

Завдання 1. Виконайте аналіз договору управління (ознайомтеся із зразком договору управління багатоквартирним будинком (за адресою проживання, визначте основні положення договору, які стосуються прав та обов'язків сторін, порівняйте цей договір із законодавчими вимогами).

Завдання 2. Розробіть положення про управителя (складіть проект положення про управителя багатоквартирного будинку, в якому детально опишіть його повноваження, обов'язки, відповідальність та порядок взаємодії з іншими суб'єктами).

Завдання 3. Складіть звіт про діяльність управителя (розробіть форму звіту управителя про виконану роботу за певний період, визначте інформацію, яку повинен містити цей звіт).

Змістовий модуль 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНОГО ПРОЦЕСУ ТА ПРОВЕДЕННЯ КОНТРОЛЮ ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ

Тема 2. Організація обліку в ОСББ. Особливості обліку, оподаткування та планування діяльності ОСББ

Питання для самостійного вивчення

1. Правові засади ведення обліку в ОСББ (які нормативно-правові акти регулюють ведення бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків, які особливості має бухгалтерський облік ОСББ порівняно з іншими суб'єктами господарювання).

2. Об'єкти бухгалтерського обліку ОСББ (які основні об'єкти бухгалтерського обліку відображаються в ОСББ, які особливості обліку нерухомого майна, грошових коштів, доходів і витрат ОСББ).

3. Особливості оподаткування ОСББ (які податки та збори сплачують ОСББ, які пільги передбачені законодавством для ОСББ, які особливості податкового обліку ОСББ).

4. Бухгалтерська звітність ОСББ (яку бухгалтерську звітність подає ОСББ, які основні форми звітності та їх призначення, які вимоги до складання бухгалтерської звітності ОСББ).

5. Планування діяльності ОСББ (які види планування використовуються в діяльності ОСББ, які основні етапи бюджетного планування ОСББ, які фактори впливають на ефективність планування діяльності ОСББ).

Питання для самоконтролю

1. Чи є обов'язковим ведення бухгалтерського обліку в ОСББ?
2. Які основні принципи бухгалтерського обліку дотримуються ОСББ?
3. Які податки сплачує ОСББ, створене на спрощеній системі оподаткування?

4. Хто має право підписувати первинні документи в ОСББ?
5. Які основні розділи включає фінансовий звіт ОСББ?

Практичні завдання

Завдання 1. Розробити план рахунків для ОСББ, який відображає специфіку його діяльності.

Завдання 2. Проаналізувати звіт про фінансовий результат ОСББ (за адресою проживання) за певний період. Визначити основні статті доходів і витрат, розрахувати фінансові показники.

Завдання 3. Скласти бюджет доходів і видатків ОСББ на наступний рік. Визначити основні джерела доходів і напрямки витрачання коштів.

Тема 3. Методика бухгалтерського обліку в ОСББ

Питання для самостійного вивчення

1. Основні принципи бухгалтерського обліку в ОСББ (які загальноприйняті принципи бухгалтерського обліку застосовуються в ОСББ та як ці принципи адаптуються до специфіки діяльності об'єднання).

2. Облікова політика ОСББ (що таке облікова політика ОСББ, які основні питання визначаються обліковою політикою, як розробити ефективну облікову політику для ОСББ).

3. Облік основних засобів ОСББ (які особливості обліку основних засобів в ОСББ, як здійснюється амортизація основних засобів, які документи оформляються при обліку основних засобів).

4. Облік грошових коштів ОСББ (які форми грошових коштів використовуються в ОСББ, які особливості обліку готівкових коштів та коштів на банківських рахунках).

5. Облік розрахунків з різними дебіторами та кредиторами (які основні групи дебіторів та кредиторів ОСББ, як здійснюється облік розрахунків з членами об'єднання, постачальниками, підрядниками та іншими контрагентами).

Питання для самоконтролю

1. Чи може ОСББ вести спрощений бухгалтерський облік?
2. Які первинні документи використовуються для обліку господарських операцій в ОСББ?
3. Як часто проводиться інвентаризація активів ОСББ?
4. Які основні помилки допускають ОСББ при веденні бухгалтерського обліку?

5. Яка відповідальність передбачена за порушення правил ведення бухгалтерського обліку в ОСББ?

Практичні завдання

Завдання 1. Скласти проект облікової політики для конкретного ОСББ, враховуючи особливості його діяльності та вимоги законодавства.

Завдання 2. Розробити форми типових первинних документів, які використовуються в ОСББ (накладні, акти виконаних робіт, платіжні доручення тощо).

Завдання 3. Запропонувати варіанти відображення на рахунках бухгалтерського обліку таких господарських операцій, як: нарахування внесків членів ОСББ, оплата комунальних послуг, придбання будівельних матеріалів, списання основних засобів.

Тема 4. Цифровізація інформаційного забезпечення та обліку ОСББ. Контроль та ревізія діяльності ОСББ. Звітність ОСББ

Питання для самостійного вивчення

1. Цифровізація в ОСББ: переваги та виклики (які переваги дає впровадження цифрових технологій в облік і управління ОСББ та які виклики можуть виникнути при цьому).

2. Системи електронного документообігу в ОСББ (які функціональні можливості систем електронного документообігу та як вони спрощують роботу ОСББ).

3. Хмарні технології в ОСББ (які переваги використання хмарних технологій для зберігання даних ОСББ та які ризики пов'язані з використанням хмарних сервісів).

4. Мобільні додатки для ОСББ (які функціональні можливості мобільних додатків для ОСББ та як вони сприяють взаємодії між ОСББ та співвласниками).

5. Контроль та ревізія діяльності ОСББ (які методи контролю та ревізії діяльності ОСББ застосовуються та яка роль ревізійної комісії в системі контролю).

6. Звітність ОСББ: вимоги та особливості (які види звітності подає ОСББ, які вимоги до оформлення звітності та як часто подається звітність).

Питання для самоконтролю

1. Які основні переваги використання програмного забезпечення для управління ОСББ?
2. Як забезпечити безпеку даних при використанні цифрових технологій в ОСББ?
3. Хто має доступ до інформаційної системи ОСББ?
4. Які документи повинні зберігатися в електронному вигляді?
5. Як часто проводиться ревізія фінансово-господарської діяльності ОСББ?

Практичні завдання

Завдання 1. Провести порівняльний аналіз кількох програмних продуктів, призначених для управління ОСББ. Визначити їх основні функціональні можливості та вибрати оптимальний варіант для конкретного ОСББ.

Завдання 2. Створити схему електронного документообігу для ОСББ, яка охоплює всі основні бізнес-процеси.

Завдання 3. Скласти звіт про результати фінансово-господарської діяльності ОСББ за певний період, використовуючи дані з інформаційної системи.

Змістовий модуль 3. НАПРЯМ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ. ОСОБЛИВОСТІ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВОМ, ЩО НАДАЮТЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ ТА ОСББ

Тема 5. Системи менеджменту якості та сучасні тенденції удосконалення систем управління ЖКГ

Питання для самостійного вивчення

1. Що таке система менеджменту якості (СМК)? Які основні принципи СМК? Як СМК може бути застосована в ОСББ?
2. Які міжнародні та національні стандарти якості застосовуються в ЖКГ? Як вони можуть бути використані для покращення роботи ОСББ?
3. Які переваги отримує ОСББ від впровадження СМК? Як це впливає на якість послуг, задоволеність мешканців та фінансові результати?
4. Які основні етапи впровадження СМК в ОСББ? Які ресурси необхідні для цього?
5. Які сучасні тенденції в управлінні ЖКГ? Як ці тенденції впливають на роботу ОСББ? Які інноваційні підходи можуть бути застосовані в ОСББ?

Питання для самоконтролю

1. Яка головна мета впровадження СМК в ОСББ?
2. Які документи є основою СМК в ОСББ?
3. Як часто проводиться внутрішній аудит СМК?
4. Які інструменти можуть бути використані для оцінки ефективності СМК?
5. Як залучити мешканців до процесу впровадження СМК?

Практичні завдання

Завдання 1. Провести аналіз існуючої системи управління в ОСББ, визначити її сильні та слабкі сторони.

Завдання 2. Розробити політику в галузі якості для ОСББ, яка відображає її цінності та цілі.

Завдання 3. Створити карту процесів ОСББ, щоб візуалізувати взаємозв'язки між різними видами діяльності.

Завдання 4. Визначити ключові показники ефективності (KPI) для оцінки результатів діяльності ОСББ.

Завдання 5. Провести внутрішній аудит СМК в ОСББ і підготувати звіт про результати.

Змістовий модуль 4. ПОРЯДОК УЗАГАЛЬНЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ КОНТРОЛЮ ФІНАНСОВО - ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Тема 6. Технологія управління конфліктами та робота з претензіями

Питання для самостійного вивчення

1. Які основні причини виникнення конфліктів між мешканцями багатоквартирних будинків та ОСББ? Як можна запобігти виникненню конфліктів?
2. Які типи конфліктів найчастіше виникають в ОСББ? Як їх класифікувати за різними критеріями?
3. Які етапи проходить управління конфліктом? Які методи і прийоми можна використовувати на кожному етапі?
4. Як правильно приймати і розглядати претензії мешканців? Які строки розгляду претензій встановлені законодавством?
5. Які профілактичні заходи можна вживати для запобігання виникненню конфліктів в ОСББ?

Питання для самоконтролю

1. Яка роль комунікації в управлінні конфліктами?
2. Які наслідки можуть мати невирішені конфлікти в ОСББ?
3. Як правильно формулювати відповіді на претензії мешканців?
4. Які права має мешканець, якщо його претензія не була задоволена?
5. Як можна підвищити довіру мешканців до ОСББ?

Практичні завдання

Завдання 1. Проаналізувати типові конфліктні ситуації, які виникають в ОСББ. Розробити алгоритм дій для вирішення кожної ситуації.

Завдання 2. Розробити регламент роботи з претензіями мешканців, який включає процедуру прийому, розгляду та вирішення претензій.

Завдання 3. Провести тренінг для членів правління ОСББ з навичок ефективної комунікації та вирішення конфліктів.

Завдання 4. Розробити систему зворотного зв'язку з мешканцями для збору інформації про їх задоволеність послугами ОСББ та своєчасного виявлення потенційних конфліктів.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: організаційні, правові, фінансово-економічні та технічні аспекти : практ. посіб. / Бригілевич В., Гура Н., Солтис С. та ін. / за заг. ред. Бригілевича В. Львів : «Папуга», 2016. 336 с.
2. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності. *Економіка України*. 2015. №12. С. 70–79.

Інформаційні джерела:

1. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14#Text>
2. Про затвердження Методичних рекомендацій по застосуванню реєстрів бухгалтерського обліку. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0356201-00#Text>
3. Про затвердження Методичних рекомендацій по застосуванню реєстрів бухгалтерського обліку. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0356201-00#Text>
4. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо облікової політики підприємства та внесення змін до деяких наказів Міністерства фінансів України. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0635201-13#Text>
5. Про затвердження Порядку проведення розрахунків із співвласниками багатоквартирного будинку, які мають заборгованість перед об'єднанням співвласників такого багатоквартирного будинку, у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна співвласників. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-2018-п#Text>
6. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03#Text>
7. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>
8. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>
9. Про ОСББ. URL: <https://proosbb.info/>

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Гура Н. О. Бухгалтерський облік в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків : навч. посіб. 2-ге вид., перероб. та доп. Київ : ЦУЛ, 2020. 60 с.
2. Монастирська Т. Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду : дис. ... кандидата екон. наук: 08.00.09. / Тернопільський національний економічний університет. Тернопіль, 2016. 240 с.

Навчально-методичне видання
(українською мовою)

Сейсебаєва Наталія Григорівна

ОБЛІКОВО-ПРАВОВЕ ТА АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ

Методичні рекомендації до практичних занять і самостійної роботи для
здобувачів ступеня вищої освіти магістра
спеціальності «Облік і оподаткування»
освітньо-професійної програми «Облік і аудит»

Рецензент *Т. І. Батракова*

Відповідальний за випуск *Н. М. Проскуріна*

Коректор *Н.Г. Сейсебаєва*