Облік і оподаткування

УДК 332.8

Яценко Наталя Михайлівна
кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку і фінансів
Кременчуцький національний університет імені Михайла Остроградського
Yatsenko Natalia
PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Accounting and Finance
Kremenchuk Mykhailo Ostrohradskyi National University
ORCID:0000-0001-7795-7300

Попадюк Ольга Олександрівна
кандидат економічних наук, приватний підприємець
Popadiuk Olha
PhD in Economics, Private Entrepreneur

БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК В ОСББ: ВІД ТРАДИЦІЙНИХ МЕТОДІВ ДО ЦИФРОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ
ACCOUNTING IN CONDOMINIUMS: FROM TRADITIONAL METHODS TO DIGITAL TOOLS

Анотація. *Вступ. У сучасному світі цифрова трансформація охоплює практично всі сфери життя, в тому числі й управління багатоквартирними будинками. Одним з ключових елементів ефективного управління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) є бухгалтерський облік. Якщо раніше облік в ОСББ вівся переважно вручну або за допомогою простих програмних засобів, то сьогодні все частіше використовуються сучасні цифрові інструменти.*

Мета дослідження полягає в аналізі впливу цифрових інструментів на трансформацію бухгалтерського обліку в ОСББ в контексті українського законодавства та потреб ефективного управління багатоквартирним фондом.

Матеріали і методи. Матеріали дослідження включають наукові праці вітчизняних дослідників, чинне законодавство України щодо об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та статистичні дані. Для проведення дослідження застосовано комплекс методів: системний аналіз, метод порівняльного аналізу, узагальнення та систематизації наукової інформації, статистичні методи обробки даних.

Результати. Проведено аналіз статистичних даних за 2020-2024 роки, який свідчить про позитивну динаміку розвитку інституту ОСББ в Україні. Досліджено нормативно-правове забезпечення діяльності ОСББ та роль обліку в ефективному управлінні багатоквартирним фондом. Ідентифіковано головні особливості організації діяльності об'єднань. Встановлено основні чинники, що впливають на побудову бухгалтерського обліку ОСББ. Обгрунтовано, що ефективне функціонування об'єднань безпосередньо залежить від якісного бухгалтерського обліку, який забезпечує прозорість фінансових потоків та сприяє прийняттю виважених управлінських рішень. Досліджено практику обліку в ОСББ, особливості обліку цільового фінансування, доходів та витрат. Встановлено, що бухгалтерський облік в ОСББ має ряд специфічних особливостей, зумовлених як нормативно-правовими вимогами, так і особливостями діяльності цих організацій. Обґрунтовано, що впровадження цифрових інструментів, таких як програмні комплекси для управління ОСББ: «Дах», «Мій Дім Онлайн», «ГрінДІМ» та «Енергодім», є рушійною силою трансформаційних процесів в бухгалтерському обліку ОСББ. З'ясовано, що автоматизація, прозорість та інтеграція з іншими системами не лише підвищують точність і ефективність обліку, але й

відкривають нові перспективи для впровадження більш складних аналітичних інструментів, штучного інтелекту та машинного навчання.

Перспективи. Перспективним напрямком досліджень є вивчення можливостей інтеграції систем бухгалтерського обліку ОСББ з іншими інформаційними системами, такими як системи управління будинком, системи електронного документообігу та портали для мешканців. Це дозволить створити єдиний інформаційний простір та підвищити ефективність управління ОСББ в цілому.

Ключові слова: *об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), особливості організації діяльності ОСББ, особливості обліку в ОСББ, цифрові інструменти, цифрова трансформація.*

Summary. *Introduction. In today's world, digital transformation encompasses virtually all spheres of life, including the management of multi-apartment buildings. One of the key elements of effective management of a housing cooperative (HOA) is accounting. While previously, accounting in HOAs was primarily manual or done using simple software, today, modern digital tools are increasingly being used.*

Research Objective. The study aims to analyze the impact of digital tools on the transformation of accounting in HOAs in the context of Ukrainian legislation and the needs of effective multi-apartment building management.

Materials and Methods. The research materials include scientific works of domestic researchers, current Ukrainian legislation on housing cooperatives, and statistical data. A complex of methods was used for the study: systems analysis, comparative analysis, generalization and systematization of scientific information, and statistical data processing methods.

Results. An analysis of statistical data for 2020-2024 indicates a positive trend in the development of the HOA institution in Ukraine. The regulatory framework for HOA activities and the role of accounting in the effective

management of the multi-apartment building fund have been studied. The main features of the organization of HOA activities have been identified. The main factors influencing the construction of HOA accounting have been established. It has been substantiated that the effective functioning of HOAs directly depends on high-quality accounting, which ensures transparency of financial flows and contributes to making informed management decisions. The practice of accounting in HOAs has been studied, with a focus on accounting for targeted financing, income, and expenses. It has been established that accounting in HOAs has a number of specific features, determined both by regulatory requirements and by the peculiarities of the activities of these organizations. It has been substantiated that the introduction of digital tools, such as HOA management software: "Dakh", "My Dim Online", "GreenDIM", and "Energodim", is the driving force behind transformational processes in HOA accounting. It has been found that automation, transparency, and integration with other systems not only increase the accuracy and efficiency of accounting but also open up new prospects for the implementation of more complex analytical tools, artificial intelligence, and machine learning.

Outlook. A promising area of research is the study of the possibilities of integrating HOA accounting systems with other information systems, such as building management systems, electronic document management systems, and resident portals. This will allow creating a unified information space and increasing the efficiency of HOA management as a whole.

Key words: *housing cooperative (HOA), features of HOA organization, features of accounting in HOAs, digital tools, digital transformation.*

Постановка проблеми. Сучасний світ характеризується стрімким розвитком цифрових технологій, які знаходять застосування в різних сферах життя. Однак, бухгалтерський облік в ОСББ часто залишається за межами цифрової трансформації. Це призводить до зниження ефективності

управління багатоквартирними будинками, зростання кількості помилок та обмеження доступу співвласників до фінансової інформації. Дане дослідження спрямоване на аналіз причин такого стану, оцінку потенціалу сучасних цифрових інструментів для вирішення наявних проблем та розробку рекомендацій для успішного впровадження інноваційних рішень в бухгалтерський облік ОСББ.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема ефективного ведення бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) є актуальним питанням сучасних досліджень. Ця тема привертає значну увагу науковців завдяки своїй складності та впливу на фінансову стабільність та ефективність управління ОСББ.

Так, Височан О. О. [1] звернула увагу на необхідність розробки ефективних систем аналітичного обліку для моніторингу фінансового стану ОСББ. Гура Н.О. [2] обґрунтувала, що ефективне управління фінансами ОСББ неможливе без застосування спеціальної методики бухгалтерського обліку. Прийдак Т. Б. та співавтори [3] акцентували увагу на важливості статуту ОСББ як інструменту управління та запропонували деталізацію плану рахунків. Пугаченко О.Б. та Фоміна Т.В. [4] досліджують показники ефективності діяльності ОСББ в Україні, зокрема, фінансові та якісні. Троц В.І. [5] висвітлила методику бухгалтерського обліку та складання звітності для ОСББ, враховуючи специфіку їхньої діяльності. Шейгус М.І. та Шевчук С.В. [6] підкреслили необхідність розробки спеціальних методичних рекомендацій для ведення бухгалтерського обліку в ОСББ. Слободяник Ю.Б. та Сиротенко Н.А. [7] проаналізували вплив нових моделей договірних відносин на системи обліку та контролю в ОСББ і виявили, що недостатня обізнаність співвласників обмежує ефективне управління.

Незважаючи на цифровізацію багатьох сфер, питання застосування цифрових інструментів в обліку ОСББ залишається недостатньо дослідженим.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є аналіз впливу цифрових інструментів на трансформацію бухгалтерського обліку в ОСББ в контексті українського законодавства та потреб ефективного управління багатоквартирним фондом.

Виклад основного матеріалу дослідження. ОСББ є ефективним інструментом горизонтальної самоорганізації власників житла в багатоквартирних будинках, спрямованим на забезпечення комфортного проживання та збереження житлового фонду. Цифрові інструменти суттєво трансформують практику ведення бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Юридичне оформлення ОСББ надає мешканцям право спільно управляти спільним майном.

Для оцінки динаміки розвитку інституту ОСББ в Україні проаналізуємо статистичні дані за період 2020-2024 років (рис. 1).

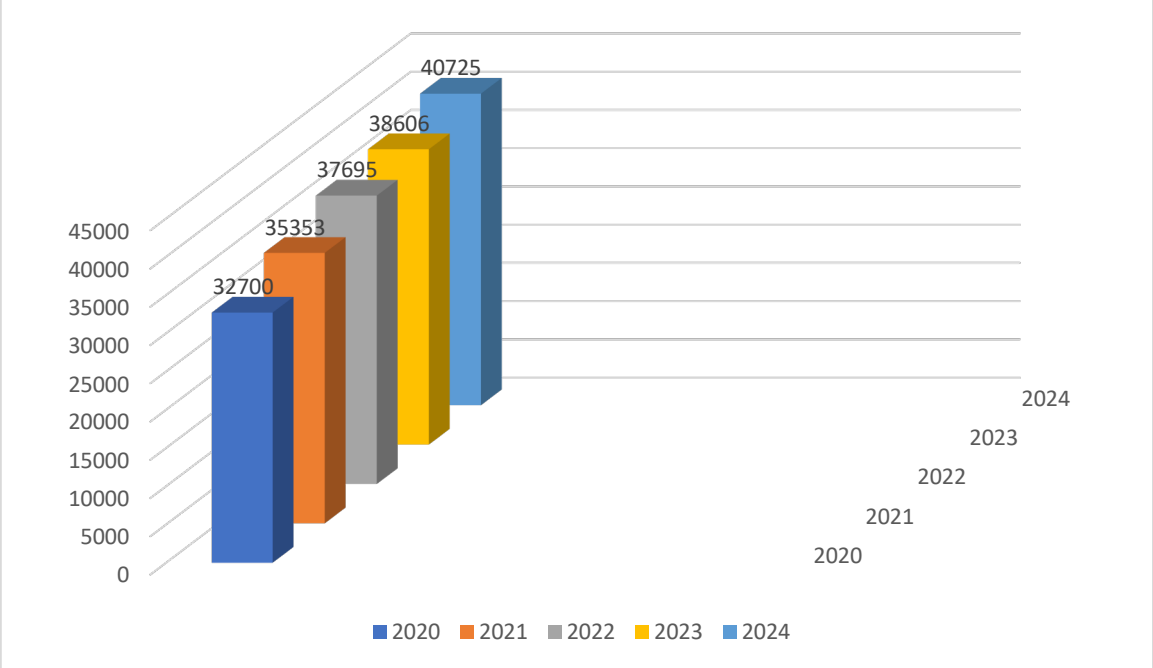


Рис. 1. Динаміка ОСББ України за 2020-2024 рр.

Джерело: власна розробка на основі [8]

Згідно з даними рисунку 1, спостерігається стійка тенденція до зростання кількості ОСББ в Україні. Зокрема, за період з 2020 по 2024 роки кількість об'єднань співвласників збільшилася більш ніж на 7000. Найбільший приріст був зафіксований у 2024 році – на 2119 ОСББ більше порівняно з 2023 роком. Існуючі тенденції свідчать про великий потенціал для подальшого розвитку інституту ОСББ в Україні.

Ведення обліку в ОСББ є невід'ємною частиною ефективного управління багатоквартирним будинком та забезпечення його належного утримання. Облік не лише фіксує фінансові операції, але й слугує інструментом контролю за використанням коштів, планування діяльності та прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в Україні регулюється комплексом законів та підзаконних нормативно-правових актів. Ці документи визначають права та обов'язки ОСББ, порядок їх створення, управління та ліквідації. Нормативно-правова база щодо діяльності ОСББ представлена у таблиці 1.

Таблиця 1

Нормативно-правова база щодо діяльності ОСББ в Україні

Назва документа	Номер і дата документа	Короткий зміст
Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» [9].	№ 2482-XII від 19.06.1992	Забезпечив можливість для громадян стати власниками житла
Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [10].	№ 2866-II від 29.11.2001	Є основою для створення та діяльності ОСББ, визначає їх права та обов'язки.
Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку [11].	№ 417-VIII від 14.05.2015	Доповнює та уточнює Закон про ОСББ, зокрема щодо спільного майна.
Цивільний кодекс України [12].	№ 435-IV від 16.01.2003	Містить загальні положення про власність, договори, застосовувані і до ОСББ.

продовження табл. 1

Господарський кодекс України [13].	№ 436-IV від 16.01.2003	Регулює господарські відносини, включаючи діяльність ОСББ.
Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками [14].	№ 3270-IX від 14.07.2023	Спрощує створення ОСББ, розширює їх повноваження, впроваджує цифровізацію
Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг [15].	№ 1060-IX від 03.12.2020	Закріпив правові основи діяльності ОСББ та створив умови для їх розвитку.
Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком» [16].	№ 712 від 05.09.2018	Регулює надання послуг з управління багатоквартирним будинком
Наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України «Про затвердження змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [17].	№ 1048 від 18.11.2023	Надає ОСББ нові повноваження та інструменти для ефективного управління

Джерело: розроблено авторами

Розглянувши комплексний характер нормативно-правового регулювання діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) в Україні, логічним наступним кроком є аналіз облікової системи, яка має забезпечувати прозорість фінансових потоків, ефективне управління спільним майном та відповідати вимогам чинного законодавства.

Ведення обліку в ОСББ відповідно до вимог чинного законодавства є обов'язковою умовою успішного функціонування об'єднання. Нормативно правова база забезпечує правові основи для ефективного управління багатоквартирним будинком, захищає інтереси мешканців та сприяє прозорості фінансової діяльності ОСББ.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це некомерційна організація, створена власниками квартир для спільного управління та утримання свого житла. ОСББ забезпечує належне

функціонування будинку, його прибудинкової території та захищає права власників. Розглянемо головні особливості організації діяльності ОСББ, які представлено у табл. 2.

Таблиця 2

Головні особливості організації діяльності ОСББ

Назва особливості	**Характеристика особливості**
Самоорганізація	Власники квартир самостійно розв'язують питання управління будинком, вибирають управителя та контролюють його роботу.
Неприбутковість	ОСББ не має за мету отримання прибутку, а спрямовує всі кошти на утримання та покращення житлових умов.
Спільне майно	Будинок, прибудинкова територія та інші об'єкти загального користування є спільним майном усіх власників і підлягають спільному управлінню.
Прозорий облік	Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку забезпечує детальний облік фінансових операцій, пов'язаних з утриманням будинку, що дозволяє здійснювати ефективний контроль за витратами та надавати прозору звітність власникам нерухомості.
Демократичне управління	Вищим органом управління ОСББ є загальні збори власників, на яких приймаються найважливіші рішення.

Джерело: розроблено авторами

Бухгалтерський облік в ОСББ має на меті забезпечити прозорість, ефективність та відповідальність у фінансовій діяльності об'єднання. Побудова ефективного бухгалтерського обліку в ОСББ є складним процесом, який вимагає врахування багатьох чинників. Основні чинники, що впливають на побудову бухгалтерського обліку ОСББ представлені у таблиці 3.

Таблиця 3

Основні чинники, що впливають на побудову бухгалтерського обліку ОСББ

Назва чинника	Характеристика чинника
Законодавчі та нормативні чинники	Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», визначає права та обов'язки ОСББ, порядок управління багатоквартирним будинком, а також вимоги до фінансової звітності. Податкове законодавство, визначає податки та збори, які сплачує ОСББ, порядок їх обчислення та сплати. Національні бухгалтерські стандарти, визначають принципи, методи і процедури бухгалтерського обліку.
Специфіка діяльності ОСББ	Некомерційний характер діяльності ОСББ немає на мети отримання прибутку, а спрямована на задоволення потреб мешканців. Багатофункціональність, ОСББ виконує різноманітні функції: управління нерухомістю, організація комунальних послуг, забезпечення безпеки тощо. Специфіка об'єктів обліку, облік нерухомості, спільного майна, комунальних послуг має свої особливості. Джерелами фінансування є членські внески, цільові надходження, доходи від оренди.
Розмір та складність ОСББ	Чим більше квартир в будинку, тим складніша система обліку. Від кількості працівників залежить обсяг облікової роботи. Чим складніші інженерні системи будинку, тим більше витрат на їх обслуговування і тим складніший облік.
Вимоги мешканців	Мешканці мають право знати, як використовуються кошти ОСББ. Мешканці хочуть бути впевнені, що кошти витрачаються ефективно. Мешканці повинні мати легкий доступ до фінансової звітності.
Технологічні чинники	Використання програмного забезпечення. Сучасні програмні продукти дозволяють автоматизувати облікові процеси та підвищити їх ефективність. Інтернет дозволяє здійснювати онлайн-платежі, обмінюватися документами з контрагентами
Кваліфікація бухгалтера	Бухгалтер повинен знати всі нормативні акти, що регулюють діяльність ОСББ. Досвід роботи в сфері ЖКГ є перевагою. Знання сучасних програмних продуктів та вміння працювати з бухгалтерськими програмами.
Економічні фактори	Інфляція впливає на вартість активів і зобов'язань ОСББ. Зміни тарифів на комунальні послуги впливають на структуру витрат ОСББ. Економічна криза може призвести до зменшення доходів ОСББ.

Джерело: розроблено авторами

Загальноприйняті принципи бухгалтерського обліку є фундаментом для ведення обліку в ОСББ. Однак саме конкретні функції обліку дозволяють перетворити ці принципи в практичні інструменти управління фінансами об'єднання. Для всебічного аналізу ролі бухгалтерського обліку в

функціонуванні об'єднань співвласників багатоквартирних будинків необхідно детально розглянути кожну з його складових. На рисунку 1 візуалізовано комплекс функцій, які забезпечують ефективне управління фінансовими ресурсами ОСББ.



Рис. 2. Основні функції бухгалтерського обліку в ОСББ

Джерело: розроблено авторами

Рисунок 2 наочно демонструє ключові функції, які виконує бухгалтерський облік в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Розглянемо детальніше кожну з них:

1. Фіксація господарських операцій ця функція є основою бухгалтерського обліку. Вона передбачає систематичний запис усіх фінансових подій, що відбуваються в ОСББ. Це можуть бути як надходження коштів (платежі співвласників, орендна плата), так і витрати (оплата комунальних послуг, ремонтні роботи тощо). Завдяки фіксації кожної операції забезпечується повна картина фінансової діяльності об'єднання.

2. Визначення фінансових результатів. На основі зібраних даних про доходи та витрати проводиться аналіз фінансової діяльності ОСББ. Це дозволяє оцінити ефективність використання коштів, виявити резерви для оптимізації витрат та прийняти обґрунтовані управлінські рішення

3. Контроль за виконанням бюджету. Бухгалтерський облік здійснює постійний моніторинг виконання бюджету, порівнюючи фактичні витрати з плановими показниками. Такий аналіз дозволяє виявити будь-які відхилення від бюджету, визначити їх причини та своєчасно вжити заходів для коригування фінансової діяльності.

4. Формування фінансової звітності. Результатом бухгалтерського обліку є фінансова звітність, яка складається з балансу, звіту про фінансові результати та інших форм. Звітність надає повну і достовірну інформацію про фінансовий стан ОСББ та є важливим інструментом для прийняття рішень як самими співвласниками, так і зовнішніми користувачами (банки, податкові органи тощо).

5. Збереження бухгалтерської документації. Бухгалтерська документація є первинним джерелом інформації про фінансову діяльність ОСББ. Її зберігання протягом встановленого законодавством терміну є обов'язковим і забезпечує можливість перевірки фінансової інформації у разі потреби.

6. Консультування співвласників. Бухгалтер надає консультації співвласникам з питань, пов'язаних з фінансовою діяльністю ОСББ. Це може бути інформація про нарахування платежів, роз'яснення окремих статей звітності тощо.

7. Співпраця з податковими органами та іншими установами. Бухгалтерський облік забезпечує дотримання вимог податкового законодавства та інших нормативних актів. Це включає в себе своєчасну подачу звітності, взаємодію з податковими органами та іншими державними установами.

Таким чином, бухгалтерський облік в ОСББ виконує важливі функції, забезпечуючи прозорість фінансової діяльності, ефективне управління коштами та дотримання законодавства.

Нормативно-правове регулювання бухгалтерського обліку в ОСББ здійснюється за допомогою комплексного застосування різних законодавчих актів. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» створює правову основу для діяльності ОСББ, Податковий кодекс України визначає податкові зобов'язання, а Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» у поєднанні з Планом рахунків бухгалтерського обліку забезпечує методичне забезпечення облікового процесу в ОСББ.

Специфіка діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) як неприбуткових організацій зумовлює необхідність чіткого обліку цільових коштів, отриманих від членських внесків та інших джерел фінансування. Згідно з національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, для обліку таких коштів використовується рахунок 48 «Цільове фінансування і цільові надходження».

Фінансовою основою діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є внески співвласників, розміри, склад та порядок сплати яких визначаються на загальних зборах. Зокрема, загальні збори встановлюють відрахування до резервного та ремонтного фондів, що є важливим джерелом фінансування для забезпечення належного утримання будинку та прибудинкової території. Крім того, можуть створюватися спеціальні фонди для фінансування конкретних проєктів.

Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід» визначає методологічні засади обліку доходів ОСББ. Основними джерелами доходів ОСББ є: членські внески – регулярні платежі мешканців на утримання будинку; орендна плата – доходи від здачі в оренду нежитлових приміщень або окремих елементів будинку; цільове фінансування: гранти,

субсидії від держави або інших організацій; добровільні внески – кошти, які мешканці добровільно надають на розвиток будинку; банківські відсотки – дохід від зберігання коштів на банківських рахунках.

Зважаючи на особливості діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які не передбачають виробничо-комерційної діяльності, для обліку доходів таких об'єднань використовується рахунок 71 «Інший операційний дохід». Це пов'язано з тим, що основною метою ОСББ є управління спільним майном та забезпечення належного утримання будинку, а отже, доходи об'єднання мають непрямий характер та не пов'язані з реалізацією продукції (робіт, послуг).

Витрати ОСББ пов'язані з утриманням багатоквартирного будинку та забезпеченням комфортного проживання мешканців. Склад витрат ОСББ може варіюватися залежно від конкретного будинку, його технічного стану, кількості мешканців та інших факторів. До витрат ОСББ відносяться: витрати на експлуатацію будинку: комунальні платежі, поточний ремонт, прибирання, охорона та безпека; витрати на капітальний ремонт: реконструкція, ремонт; витрати на управління: адміністративні витрати (оплата праці персоналу, канцелярські витрати, витрати на зв'язок, проведення зборів), юридичні послуги, аудиторські послуги; витрати на податки та збори; страхові платежі; резервні фонди тощо.

Процес обліку витрат ОСББ передбачає дебетування синтетичного рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності» та кредитування рахунків, що деталізують окремі види витрат, пов'язаних з утриманням та обслуговуванням багатоквартирного будинку. До таких витрат належать, зокрема, витрати на закупівлю матеріальних цінностей, оплату праці, нарахування амортизації та інші операційні витрати [18]. На завершення звітного періоду в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків здійснюється закриття рахунків доходів та витрат. Суми за цими рахунками

переносяться на рахунок фінансових результатів. Важливою особливістю обліку ОСББ є принцип відповідності доходів і витрат, згідно з яким доходи визнаються в сумі фактично понесених витрат. Таким чином, за умови дотримання цього принципу, фінансовий результат діяльності ОСББ зазвичай дорівнює нулю.

Фінансова звітність ОСББ складається з балансу форма 1 мс, звіту про фінансові результати форма 2 мс та звіту про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації.

Одним із важливих аспектів бухгалтерського обліку ОСББ є контроль за цільовим використанням коштів. Для цього необхідно розробити детальну бюджетну програму та регулярно проводити звірку фактичних витрат з плановими. Важливим інструментом контролю є також проведення аудиту фінансової звітності ОСББ.

Необхідність підвищення ефективності управління фінансовими ресурсами ОСББ вимагає переходу від застарілого паперового обліку до сучасних цифрових інструментів, які дозволяють мінімізувати ризики виникнення помилок, забезпечити оперативний доступ до облікової інформації та підвищити рівень прозорості фінансової діяльності.

Одним із яскравих прикладів цифрової трансформації є мобільний додаток «Дах», який пропонує інноваційні рішення для ведення бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) [19]. Мобільний застосунок «Дах» пропонує сучасне рішення проблем традиційного бухгалтерського обліку в ОСББ. Основними перевагами його є: автоматизація більшості рутинних операцій, таких як формування квитанцій, облік платежів та складання звітів; всі фінансові операції відображаються в додатку в режимі реального часу, що забезпечує високий рівень прозорості та контролю; додаток доступний з будь-якого пристрою з інтернетом, що дозволяє працювати з фінансовими даними в

будь-який зручний час і в будь-якому місці; інтуїтивний інтерфейс дозволяє швидко освоїти програму навіть користувачам без спеціальних знань в бухгалтерському обліку; дані зберігаються на захищених серверах, що забезпечує їхню конфіденційність.

Мобільний застосунок «Дах» є ефективним інструментом для цифрової трансформації бухгалтерського обліку в ОСББ. Він автоматизує рутинні операції, забезпечує прозорість фінансових даних та спрощує взаємодію між учасниками об'єднання, що суттєво підвищує ефективність управління фінансами багатоквартирного будинку.

Важливим цифровим інструментом трансформації бухгалтерського обліку в ОСББ є програма «Мій Дім Онлайн» [20]. Програма «Мій Дім Онлайн» стала каталізатором значних змін в сфері бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Впровадження програми «Мій Дім Онлайн» демонструє потужний потенціал цифрових інструментів у сфері управління ОСББ. Автоматизація рутинних бухгалтерських операцій за допомогою цієї програми суттєво підвищує ефективність обліку, зменшує кількість помилок та звільняє час бухгалтера для аналітичної роботи. Цифрова трансформація фінансової діяльності ОСББ, забезпечена програмою, сприяє підвищенню прозорості та доступності фінансової інформації для всіх зацікавлених сторін. Співвласники отримують можливість оперативно отримувати актуальні дані про фінансовий стан ОСББ, що підвищує рівень довіри до керівництва.

Крім того, програма «Мій дім онлайн» значно покращує комунікацію між ОСББ та співвласниками завдяки зручному вебінтерфейсу та можливості онлайн-взаємодії. Це спрощує процес обміну інформацією та вирішення питань, пов'язаних з управлінням багатоквартирним будинком.

Важливим аспектом є також економічна ефективність використання програми. Завдяки автоматизації процесів та переходу на безпаперовий документообіг, ОСББ може суттєво скоротити витрати на обслуговування.

При цьому, програма «Мій Дім Онлайн» розроблена з повним дотриманням вимог чинного законодавства України та відповідає національним стандартам бухгалтерського обліку. Це гарантує юридичну чистоту всіх фінансових операцій та дозволяє використовувати дані системи для подання звітності до державних органів.

Таким чином, програма «Мій Дім Онлайн» є яскравим прикладом того, як цифрові інструменти можуть суттєво покращити управління ОСББ, підвищити прозорість та ефективність фінансової діяльності, а також посилити взаємодію між усіма учасниками процесу управління багатоквартирним будинком.

Програма Фонду енергоефективності «ГрінДІМ» відома своїм внеском у розвиток альтернативної енергетики та забезпечення енергетичної безпеки ОСББ, її вплив далеко виходить за межі енергоефективності [21]. Революційні зміни, які «ГрінДім» приніс у сферу бухгалтерського обліку ОСББ, перетворюють традиційні методи ведення фінансової документації.

Впровадження програмного забезпечення «ГрінДІМ» ініціювало значні трансформації в бухгалтерському обліку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Автоматизація рутинних операцій, таких як нарахування платежів, формування платіжних документів та ведення реєстру боржників, дозволила зменшити кількість помилок на 30% та скоротити час на підготовку звітності на 40%. Крім того, завдяки інтеграції з банківською системою, процес звірки виписок здійснюється автоматично, що значно підвищило точність обліку. Прозорість фінансової діяльності, забезпечена відкритим доступом співвласників до інформації про надходження та витрати коштів, сприяла підвищенню довіри до керівництва ОСББ.

«ГрінДІМ» відрізняється від інших програм зрозумілим інтерфейсом та широким спектром інструментів для аналізу фінансових даних, що робить його незамінним помічником для будь-якого ОСББ. Унікальною

особливістю «ГрінДІМ» є вбудований модуль енергоаудиту, який дозволяє ОСББ оцінити енергоефективність будинку та розробити план заходів щодо її підвищення.

Програмне забезпечення «Енергодім» – інструмент, розроблений з метою підвищення енергоефективності та оптимізації витрат ОСББ, надає комплексний підхід до управління фінансовими ресурсами, включаючи бухгалтерський облік [22]. Впровадження програмного забезпечення «Енергодім» істотно трансформує традиційні підходи до бухгалтерського обліку в ОСББ. Автоматизація рутинних операцій та впровадження електронного документообігу дозволяють бухгалтерам переорієнтуватися з ручної обробки даних на аналітичну діяльність, що, в свою чергу, сприяє підвищенню якості прийнятих управлінських рішень.

Програма «Енергодім» забезпечує високий рівень прозорості фінансових операцій, надаючи мешканцям ОСББ онлайн-доступ до детальної інформації про фінансовий стан будинку, що підвищує довіру до правління. Завдяки інтеграції з різними системами та вбудованим аналітичним інструментам, «Енергодім» перетворює бухгалтерський облік в ОСББ на потужний інструмент для прийняття обґрунтованих управлінських рішень та оптимізації витрат. Програма «Енергодім» не просто автоматизує бухгалтерські процеси, а й підвищує якість фінансової звітності, забезпечуючи точність, своєчасність та доступність даних для всіх зацікавлених сторін.

Впровадження «Енергодім» є яскравим прикладом цифрової трансформації в сфері управління нерухомістю. З наукової точки зору, це демонструє ефективність застосування інформаційних технологій для оптимізації бізнес-процесів та підвищення прозорості.

Результати дослідження підтверджують, що цифрові інструменти є потужним інструментом для модернізації управління ОСББ. Вони не тільки автоматизують облікові процеси, але й створюють основу для прийняття

більш обґрунтованих управлінських рішень, підвищення рівня задоволеності мешканців та загалом покращення якості життя в багатоквартирних будинках.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Дослідження показало, що впровадження цифрових інструментів суттєво підвищило ефективність бухгалтерського обліку в ОСББ. Автоматизація рутинних операцій, зменшення кількості помилок та доступність інформації для співвласників дозволили знизити витрати на ведення обліку та приймати більш обґрунтовані управлінські рішення. Крім того, цифрові інструменти створили основу для подальшого розвитку, відкриваючи нові можливості для аналізу даних, прогнозування та прийняття проактивних заходів.

Отримані результати дослідження вказують на необхідність подальших наукових розвідок. Зокрема, перспективними напрямками є: розробка інтегрованих рішень для створення єдиного цифрового середовища управління багатоквартирним будинком, дослідження впливу цифрових інструментів на залученість мешканців до процесу управління ОСББ, розробка моделей для прогнозування фінансових показників ОСББ.

Література

1. Височан О. О. Особливості бухгалтерського обліку в ОСББ (об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків). *Причорноморські економічні студії.* 2020. Вип. 57. С. 120-126.

2. Гура Н.О. Бухгалтерський облік в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків: навчальний посібник. Київ, 2020. 60 с.

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

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

5. Троц В.І. Методика обліку і складання звітності ОСББ. *Вісник Хмельницького національного університету.* 2018. Том 1, № 3. С. 272-282. URL: https://library.krok.edu.ua/media/library/category/statti/trots_0005.pdf (дата звернення: 08.01.2025).

6. Шейгус М.І., Шевчук С.В. ОСББ як інструмент ефективного використання спільного майна та надання послуг: аспекти організації обліково-контрольного забезпечення. *Інфраструктура ринку.* 2020. Вип. 50. С. 285-289. https://doi.org/10.32843/infrastruct50-48.

7. Слободяник Ю.Б., Сиротенко Н. А. Розвиток систем обліку та контролю в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. *Науковий вісник Льотної академії. Серія: Економіка, менеджмент та право*. 2020. Вип. 2. С. 38-47. URL: https://ir.kneu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/204ac184-3516-4d7f-8de8-1c78fbd843e2/content (дата звернення: 10.01.2025).

8. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/ (дата звернення: 16.01.2025).

9. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2482-12 (дата звернення: 11.01.2025).

10. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2866-14 (дата звернення: 11.01.2025).

11. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/417-19 (дата звернення: 11.01.2025)

12. Цивільний кодекс України : Кодекс України; Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15 (дата звернення: 11.01.2025).

13. Господарський кодекс України : Кодекс України; Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 436-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/436-15 (дата звернення: 11.01.2025).

14. Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками : Закон України від 14.07.2023 № 3270-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/3270-20 (дата звернення: 11.01.2025).

15. Про внесення змін до деяких законів України щодо врегулювання окремих питань у сфері надання житлово-комунальних послуг : Закон України від 03.12.2020 № 1060-IX . URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1060-20 (дата звернення: 11.01.2025).

16. Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком : Постанова Кабінету Міністрів України; Правила, Договір, Форма типового документа, Список, Акт, Вимоги, Кошторис, Перелік від 05.09.2018 № 712. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/712-2018-%D0%BF (дата звернення: 11.01.2025).

17. Про затвердження Змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Наказ; Мінінфраструктури, розв. громад від 18.11.2023 № 1048 URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/z0061-24 (дата звернення: 11.01.2025).

18. Горячук Т. Типові проводки в обліку ОСББ. 2024. URL: https://osbb.audit-alliance.com (дата звернення: 09.01.2025).

19. Дах це сучасний сервіс для управління ОСББ. URL: https://dah-online.com/ (дата звернення: 09.01.2025).

20. Мій Дім Онлайн. URL: https://miydimonline.com.ua/wiki/mozhlyvosti-systemy/for-resident/mobile-app (дата звернення: 09.01.2025).

21. Програма ГрінДІМ. URL: https://eefund.org.ua/greendim/ (дата звернення: 09.01.2025).

22. Енергодім. URL: https://eefund.org.ua/energodim/ (дата звернення: 09.01.2025)

References

1. Vysochan O. O. Osoblyvosti bukhhalterskoho obliku v OSBB (obiednanniakh spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv). *Prychornomorski ekonomichni studii.* 2020. Vyp. 57. S. 120-126 [in Ukrainian].

2. Hura N.O. Bukhhalterskyi oblik v obiednanniakh spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv: navchalnyi posibnyk. Kyiv, 2020. 60 s. [in Ukrainian].

3. Pryidak T. B., Mokiienko T. V., Leha O. V., Yaloveha L. V., Karpusenko Ye. A., Pikul S. V. Kompleksnyi pidkhid do stvorennia ta upravlinnia OSBB: etapy formuvannia, oblik ta kontrol diialnosti. *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal «Internauka». Seriia: «Ekonomichni nauky».* 2024. № 10. https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-10-10437 [in Ukrainian].

4. Puhachenko O.B., Fomina T.V. Efektyvnist diialnosti OSBB v Ukraini v umovakh hlobalizatsii. *Ekonomichnyi prostir.* 2022. № 181. S. 218-223. https://doi.org/10.32782/2224-6282/181-39 [in Ukrainian].

5. Trots V.I. Metodyka obliku i skladannia zvitnosti OSBB. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu.* 2018. Tom 1, № 3. S. 272-282. URL: https://library.krok.edu.ua/media/library/category/statti/trots_0005.pdf [in Ukrainian].

6. Sheihus M.I., Shevchuk S.V. OSBB yak instrument efektyvnoho vykorystannia spilnoho maina ta nadannia posluh: aspekty orhanizatsii oblikovo-

kontrolnoho zabezpechennia. *Infrastruktura rynku.* 2020. Vyp. 50. S. 285-289. https://doi.org/10.32843/infrastruct50-48 [in Ukrainian].

7. Slobodianyk Yu.B., Syrotenko N. A. Rozvytok system obliku ta kontroliu v obiednanniakh spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv. Naukovyi visnyk Lotnoi akademii. Seriia: Ekonomika, menedzhment ta pravo. 2020. Vyp. 2. S. 38-47. URL: https://ir.kneu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/204ac184-3516-4d7f-8de8-1c78fbd843e2/content [in Ukrainian].

8. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/ [in Ukrainian].

9. Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho zhytlovoho fondu : Zakon Ukrainy vid 19.06.1992 № 2482-XII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2482-12 [in Ukrainian].

10. Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku : Zakon Ukrainy vid 29.11.2001 № 2866-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2866-14 [in Ukrainian].

11. Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku: Zakon Ukrainy vid 14.05.2015 № 417-VIII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/417-19 [in Ukrainian].

12. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy; Zakon, Kodeks vid 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15 [in Ukrainian].

13. Hospodarskyi kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy; Zakon, Kodeks vid 16.01.2003 № 436-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/436-15 [in Ukrainian].

14. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakoniv Ukrainy shchodo sproshchennia upravlinnia bahatokvartyrnymy budynkamy: Zakon Ukrainy vid 14.07.2023 № 3270-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/3270-20 [in Ukrainian].

15. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakoniv Ukrainy shchodo vrehuliuvannia okremykh pytan u sferi nadannia zhytlovo-komunalnykh posluh:

Zakon Ukrainy vid 03.12.2020 № 1060-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1060-20 [in Ukrainian].

16. Pro zatverdzhennia Pravyl nadannia posluhy z upravlinnia bahatokvartyrnym budynkom ta Typovoho dohovoru pro nadannia posluhy z upravlinnia bahatokvartyrnym budynkom: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy; Pravyla, Dohovir, Forma typovoho dokumenta, Spysok, Akt, Vymohy, Koshtorys, Perelik vid 05.09.2018 № 712. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/712-2018-%D0%BF [in Ukrainian].

17. Pro zatverdzhennia Zmin do Typovoho statutu obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku: Nakaz; Mininfrastruktury, rozv. hromad vid 18.11.2023 № 1048 URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/z0061-24 [in Ukrainian].

18. Horiachuk T. Typovi provodky v obliku OSBB. 2024. URL: https://osbb.audit-alliance.com [in Ukrainian].

19. Dakh tse suchasnyi servis dlia upravlinnia OSBB. URL: https://dah-online.com/ [in Ukrainian].

20. Mii Dim Onlain. URL: https://miydimonline.com.ua/wiki/mozhlyvosti-systemy/for-resident/mobile-app [in Ukrainian].

21. Prohrama HrinDIM. URL: https://eefund.org.ua/greendim/ [in Ukrainian].

22. Enerhodim. URL: https://eefund.org.ua/energodim/ [in Ukrainian].