

Мирза С.С.

Кандидат юридичних наук, доцент, доцент
кафедри цивільно-правових дисциплін
Одеського державного
університету внутрішніх справ

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ СТАТУС РЕВІЗІЙНОЇ КОМІСІЇ У ВІДНОСИНАХ З УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ БУДИНКОМ

На сьогодні об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ) існують у багатьох країнах світу, зокрема, в Англії, Франції, США. Метою створення таких об'єднань є спільне утримання власниками квартир та інших приміщень багатоквартирного будинку, що забезпечує життєдіяльність мешканців та здійснення управління спільною власністю, у тому числі прибудинковою територією. У деяких країнах такі об'єднання виникають для професійного управління чужою власністю [1, с. 298].

Україна також має досвід щодо створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та їх асоціацій, які самостійно або на договірних умовах з управителем здійснюють управління та утримання багатоквартирного будинку. Структурно органи управління об'єднання співвласників багатоквартирних будинків складаються із загальних зборів співвласників, правління, ревізійної комісії об'єднання.

Разом з тим, вступаючи у договірні відносини з управління багатоквартирним будинком у співвласників зазначеного будинку виникає необхідність у здійсненні контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ. У даному напрямку співвласники можуть або користуватися послугами професійного аудитора, або самостійно обрати ревізійну комісію. Згідно з чинним законодавством ревізійна комісія (ревізор) обирається для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління на загальних зборах з числа членів об'єднання [2]. Як впливає із змісту Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», основним першочерговим завданням ревізійної комісії є захист інтересів власників квартир шляхом контролю фінансово-господарської діяльності правління ОСББ. Ревізійна комісія повинна не тільки виявити порушення й зловживання, але й попередити їх повторення надалі шляхом ліквідації причин й умов для їх виникнення. Якщо ревізійна комісія встановить, що

членам ОСББ нанесені збитки, вона повинна також вжити заходів для відшкодування цих збитків винними особами. Слід відзначити, що інший Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [3], на жаль, не містить нових положень щодо діяльності ревізійної комісії, оскільки його норми цілком присвячені питанням права власності співвласників багатоквартирного будинку.

Водночас, іншим завданням ревізійної комісії є визначення позитивних сторін та досягнень правління щодо керівництва діяльністю ОСББ, які можуть бути використані у подальшій діяльності. Цим самим ревізійна комісія виконує не тільки контрольно-наглядову, але й прогностичну функцію в діяльності ОСББ.

Як правило, основним результатом роботи ревізійної комісії є акт (звіт) про перевірку діяльності ОСББ й оцінка звіту правління за господарський рік, у якому на підставі наявних документів і матеріалів, зроблених зустрічних перевірок, контрольних перевірок обсягу виконаних робіт, висновків експертиз узагальнюються результати фінансово-господарської діяльності об'єднання і робота правління [4, с. 74]. Під час викладення результатів ревізії повинна бути дотримана об'єктивність і точність опису виявлених недоліків і порушень із посиланням на відповідні документи й матеріали, норми законів, які були порушені.

Слід відзначити, що ревізор повинен перевірити правильність фактів, викладених у поясненнях, і дати свій висновок. Даний акт ревізійна комісія представляє на обговорення загальних зборів об'єднання співвласників, який повинен бути пред'явлений для ознайомлення кожному члену ОСББ. У випадках, коли є підстави для залучення винних осіб до кримінальної відповідальності, ревізійна комісія передає матеріали перевірки разом з відповідною заявою до правоохоронних органів [5, с. 175].

У ході перевірки фінансової й господарської діяльності ОСББ ревізійна комісія, по-перше, обстежує місця виконання робіт та здійснює перевірку цінностей; по-друге, вивчає первинну бухгалтерську документацію; вивчає та аналізує договори, у тому числі й про надання послуг з управління багатоквартирним будинком безпосередньо ОСББ або з професійним управителем, накази і листування з питань господарської діяльності; по-четверте, вивчає заяви та пропозиції членів ОСББ. Відзначимо, що перевірка ревізійною комісією договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком у подальшому позитивно впливатиме на організацію роботи щодо управління зазначеним будинком у цілому, оскільки, по-перше, дозволить виявити найбільш ефективний спосіб управління (управителем чи особисто ОСББ); по-друге, сприятиме виявленню недоліків у роботі або членів правління ОСББ, або управителя, з яким укладено договір; по-третє, захистить інтереси власників квартир шляхом контролю фінансово-господарської діяльності правління ОСББ.

Отже, у зв'язку із викладеним вважаємо, що Положення про ревізійну комісію певного ОСББ повинно передбачати повноваження щодо перевірки та аналізу не тільки договорів про надання комунальних послуг (газопостачання, енергопостачання, водопостачання, водовідведення та ін.), але й, зокрема, послуг з управління багатоквартирним будинком.

Література:

1. Сергієнко В.В. Правове регулювання діяльності ОСББ при наданні житлово-комунальних послуг / В.В. Сергієнко // Форум права. – 2014. – № 4. С. 297-301.
2. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 року // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
3. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 року // Відомості Верховної Ради. – 2015. – № 29. – Ст. 262.
4. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: практичні поради: практичний посібник. – Л., 2011. – 127 с.
5. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – Київ, 2007. – 288 с.