

Як працює ефективна ревізійна комісія - помічник і радник правління ОСББ?



#Суми

- ✓ Органи управління ОСББ
- ✓ Ревізійна комісія та її повноваження
- ✓ Аспекти діяльності ревізійної комісії
- ✓ Порядок діяльності ревізійної комісії
- ✓ Як підвищити діяльність ревізійної комісії (ревізора)...
- ✓ Альтернативні шляхи перевірки діяльності ОСББ

ПРОЕКТ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ ТА ПРОГРАМИ РОЗВИТКУ ОРГАНІЗАЦІЇ ОБ'ЄДНАНИХ НАЦІЙ «ОБ'ЄДНАННЯ
СПІВВЛАСНИКІВ БУДИНКІВ ДЛЯ СТАЛИХ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНИХ РІШЕНЬ» (HOUSES)

СУМСЬКИЙ ОБЛАСНИЙ РЕСУРСНИЙ ЦЕНТР СТАЛОГО РОЗВИТКУ ПРООН, 2021

Tamara Kharchenko



Органи управління в ОСББ : повноваження та відповідальність

Tamara Kharchenko



Органи управління в ОСББ

**Вищий орган управління
—
ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ
співвласників!**

Загальні збори
мають право приймати
рішення щодо усіх питань
управління
багатоквартирним будинком

Правління ОСББ

Правління
є виконавчим органом та
виконує рішення загальних
зборів



Ревізійна комісія

Ревізійна комісія (*ревізор*)
є контролюючим органом та
здійснює контроль за
фінансово-господарською
діяльністю правління

Tamara Kharchenko



Контроль фінансової діяльності в ОСББ

Ревізійна комісія
(ревізор) Обирається
ЛИШЕ зі співвласників

Аудитор
Приймається рішення
про його залучення



Ревізійна комісія: повноваження та компетенція

Tamara Kharchenko



Ревізійна комісія та її повноваження



**Ревізійна комісія –
контролюючий орган ОСББ,
що обирається загальними
зборами для керівництва
діяльністю ОСББ**

ВАЖЛИВО !!!

Для забезпечення ефективного процесу прийняття рішень рекомендовано обирати непарну кількість членів правління



А) ст. 10 ЗУ «Про ОСББ» визначає :

- 1. Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається з числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора**
- 2. Порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами**

Б) п. 17 Розділу III Наказу Мінрегіону від 23 вересня 2015 року № 238 додатково визначає:

- 1. Якщо інше не встановлено рішенням загальних зборів, рішення ревізійної комісії приймаються більшістю голосів від загальної кількості її членів.**
- 2. Кожен член ревізійної комісії при прийнятті нею рішень має один голос та не має права передоручати своє право голосу іншим особам.**
- 3. Ревізійна комісія (ревізор) обирається строком на _____ років, якщо інший строк не визначено загальними зборами. Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження ревізійної комісії (ревізора) чи окремих членів ревізійної комісії.**

Щоб обмежити строк діяльності ревізійної комісії в часових рамках можна додатково зазначити в Статуті термін (безстроково, на 1-5-10 років (допоможе «Типовий статут ОСББ коментований»

<https://proosbb.info/node/68>



Ревізійна комісія (ревізор) та її повноваження

п. 18 Розділу III Наказу Мінрегіону від 23 вересня 2015 року № 238 надає наступні повноваження



- **не рідше ніж раз на рік отримує від правління ОСББ та аналізує первинні й аналітичні документи бухгалтерського та податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності за будь-який період діяльності об'єднання, знайомиться із зазначеними документами, має право робити із них виписки та копії;**
- **має право отримувати від правління та працівників ОСББ письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період його діяльності;**
- **перевіряє та надає загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, балансу, річного звіту об'єднання у формі Акту ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ**

За рішенням загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку ревізійна комісія (ревізор) може провадити інші дії для контролю за фінансово- господарською діяльністю правління ОСББ





***Серйозність у виборі членів
ревізійної комісії (ревізора) –
запорука успішної перевірки
та «здорового сну»
Правління ОСББ***



Аспекти діяльності ревізійної комісії

ЕКОНОМІЧНИЙ АСПЕКТ

ПРАВОВИЙ АСПЕКТ



Tamara Kharchenko



Економічний аспект діяльності ревізійної комісії

безоплатність

робота на некомерційному підприємстві

Поради

- *навіть, якщо обрані члени правління та голова правління не є професійними управлінцями, категорично не рекомендується з таким самим підходом обирати членів ревізійної комісії або ревізора;*
- *необхідно рекомендувати Зборам обирати ревізором виключно осіб, які мають досвід роботи бухгалтером, мають вищу економічну освіту*



Економічним змістом діяльності ревізійної комісії (ревізора) варто вважати «перевірку даних бухгалтерського обліку і показників фінансової звітності суб'єкта господарювання з метою висловлення незалежної думки аудитора про її достовірність в усіх суттєвих аспектах та відповідність вимогам законів України, положень (стандартів) бухгалтерського обліку або інших правил (внутрішніх положень суб'єктів господарювання) згідно із вимогами користувачів». Таким чином, ревізійна комісія (ревізор) здійснює аналітичну функцію шляхом підготовки Висновків для Зборів.



Важливо знати :

**Важливо
знати**

За рішенням Зборів, ревізійна комісія (ревізор) може здійснювати і інші функції.

Наприклад, доцільною функцією ревізійної комісії може бути **погодження калькуляцій договорів, які від імені об'єднання укладаються головою правління.**



Висновок : Економічний аспект діяльності ревізійної комісії полягає у :

- професійності;
- сприянні діяльності некомерційного підприємства;
- презумпції безоплатності;
- альтернативності аудиторським послугам;
- забезпеченні ефективності здійснення «комплексного обслуговування об'єктів»

Діяльність ревізійної комісії (ревізора) має допоміжний характер та спрямована на забезпечення ефективності здійснення «комплексного обслуговування об'єктів» (Об'єкт представлений нерухомим майном, багатоквартирним будинком та його інженерними системами). *Tamara Kharchenko*



Правовий аспект діяльності ревізійної комісії

декларативність
правового
регулювання

внутрішньогосподарський
характер роботи

довідковий
характер висновків

**Важливо
знати**

Діяльність ревізійної комісії (ревізора) має чітко окреслений господарсько правовий характер, оскільки відносини правління та працівників об'єднання із ревізійною комісією (ревізором) та відносини між членами ревізійної комісії належать до **внутрішньогосподарських відносин**, котрі урегульовуються виключно внутрішніми нормативно правовими актами об'єднання



Що потрібно для прийняття Порядку діяльності ревізійної комісії ... ?



необхідна і зацікавленість співвласників багатоквартирного будинку,
(правління може бути не зацікавленим у наданні дієвих механізмів органу контролю, і наявність професійних економістів, які зможуть правильно оцінити дії членів правління)



Як підвищити діяльність ревізійної комісії (ревізора)... ?

- ✓ пропонується пов'язати певні функції правління з функцією ревізійної комісії (ревізора). Наприклад, у Статуті ОСББ зобов'язати правління погоджувати звітну документацію із Ревізійною комісією (ревізором).
- ✓ Доцільно буде врегулювати можливість відсторонення Голови правління ОСББ за рішенням ревізійної комісії (ревізора) до часу проведення Загальних зборів ОСББ. Така компетенція ревізійної комісії (ревізора) буде дійсно відповідати функції контролю, а не пасивного нагляду
- ✓ Також пропонується надати право ревізійній комісії скликати Збори для вирішення нагальних питань.



Висновок : Правовий аспект діяльності ревізійної комісії полягає у :

- **ревізійна комісія (ревізор) діє виключно в межах і у спосіб, які установлені рішенням загальних зборів;**
- **без визначеного порядку роботи ревізійної комісії (ревізора) відмова членів правління та працівників об'єднання в наданні всіх необхідних документів є законною, хоча загальні збори можуть звільнити їх із посад;**
- **чинне нормативне забезпечення має декларативний характер;**
- **висновки ревізійної комісії (ревізора) мають довідковий характер, не впливають на поточну діяльність підприємства;**

висновки ревізійної комісії (ревізора) мають внутрішньогосподарський характер і на відміну від висновку експерта чи аудитора не можуть бути використані як доказ у суді





Поєднавши економічну природу діяльності ревізійної комісії, представлену аудитом, та економічну діяльність безпосередньо об'єднання, необхідно зазначити, що

діяльність ревізійної комісії (ревізора) має допоміжний характер та спрямована на забезпечення ефективності здійснення «комплексного обслуговування об'єктів»



Хто ж відповідальний за «нормативний документ»?

Саме Загальні Збори повинні затвердити документ,

який містить правові норми щодо порядку діяльності ревізійної комісії (ревізора) або рішення про залучення аудитора.

Таким чином, для повноцінного функціонування об'єднання Загальні Збори повинні затвердити **Порядок (Положення) діяльності ревізійної комісії (ревізора)**



Правове регулювання розроблення Положення/Порядку

- **ч. 1 ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2011 р. № 2866-III (далі — Закон № 2866)** окреслює коло органів управління будь-якого ОСББ, відносячи до них загальні збори співвласників, правління та ревізійну комісію об'єднання. Той же підхід відображено й у Типовому статуті ОСББ.

Таким чином, здавалося б, створення ревізійної комісії або призначення ревізора обов'язкове.

- **Водночас у ч. 21 ст. 10 Закону 2866-III** встановлено, що для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання на загальних зборах обирається із числа співвласників **ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення аудитора**. Отже, як бачимо, Закон передбачає альтернативну форму проведення ревізій — шляхом залучення аудитора.



Висновок 1.

у статуті ОСББ *має бути в обов'язковому порядку передбачено, яким чином здійснюватиметься контроль* за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ: ревізійною комісією, ревізором чи із залученням професійного аудитора (аудиторської компанії).



Чи обов'язково ОСББ розробляти Положення про ревізійну комісію або інший подібний документ?

- **ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2011 р. № 2866-III (далі — Закон № 2866)** прямо вказує, що порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами.

Висновок 1

для ОСББ, у яких статутом передбачено створення ревізійної комісії (ревізора), а не залучення аудитора, **регламентний документ (положення тощо)**, що регулює порядок виконання ревізійною комісією (ревізором) своїх повноважень, **обов'язковий, і загальні збори — єдиний орган ОСББ, який має право такий документ затверджувати.**



Мінімальні вимоги до змісту Порядку діяльності ревізійної комісії (ревізора)

- періодичність надання правлінням та працівниками об'єднання первинних та аналітичних документів бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності, за будь-який період діяльності об'єднання;
- Порядок роботи ревізійної комісії (ревізора) із цими документами, зокрема зняття копій, здійснення виписок тощо;
- Порядок отримання від Правління та працівників об'єднання письмових пояснень щодо діяльності об'єднання за будь-який період;
- Порядок підготовки та подачі Зборам звітних документів, зокрема Висновків про оцінку підготовлених правлінням об'єднання документів (кошторис, баланс, річний звіт) тощо;

Tamara Kharchenko



Положення про ревізійну комісію містить: ***рекомендований перелік**

1. Загальні положення

2. Правовий статус , основні положення діяльності

3. Склад і порядок обрання осіб, які входять до ревкомісії

4. Організація роботи ревкомісії

5. Взаємодія ревізійної комісії з керівними органами ОСББ

6. Введення в дію матеріалів ревізійної комісії

6. Прикінцеві положення



Що перевіряється ревізійною комісією :

1. Фінансово- господарська діяльність *

2. Банківські операції

3. Розрахунки з постачальниками послуг

4. Розрахунки з співвласниками квартир

5. Субсидії та пільги

6. Податки та відрахування

7. Облік товаро-матеріальних цінностей



Рекомендований перелік документів для перевірки ревізійною комісією:



- Головна книга;
- Чекові книжки (за наявності);
- Банківська виписка про рух коштів по рахунку;
- Оборотно - Сальдові відомості;
- Акти списання ТМЦ за звітний період;
- Затверджений кошторис.
- Рішення загальних зборів щодо визначення розміру внесків та платежів членів об'єднання;
- Рішення правління за звітний період ;
- Штатний розклад персоналу та договори з ними;
- Господарські договори з виконавцями житлово-комунальних послуг, іншими надавачами послуг та виконавцями робіт, з орендарями та фізичними\юридичними особами, що уклали угоди про співпрацю та дії у спільних інтересах;
- Відомості надходження щомісячних внесків мешканців на утримання будинку за звітний період;
- Відомості видачі заробітної плати чи винагороди персоналу за звітний період;
- Довідка щодо ремонтного фонду ОСББ та його використання за звітний період ;
- Довідка щодо резервного фонду ОСББ та його використання за звітний період;
- Копія податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податку і сум утриманого з них податку (Форма № 1ДФ) (щоквартальний)
- Копія спрощеного фінансового звіту суб'єкта малого підприємництва (Форми №1-мс, 2-мс)
- Копія звіту про суми нарахованої заробітної плати (ЄСВ, додаток 4) (щомісячний);
- Копія Податкового звіту про використання коштів неприбуткових установ та організацій (річний).

Tamara Kharchenko





Як альтернатива ревізійній комісії/ревізору може бути...

Tamara Kharchenko



Аудит ОСББ - це незалежна перевірка бухгалтерської (фінансової) звітності об'єднання співвласників з метою вираження думки про достовірність такої звітності.

Аудиторський висновок - офіційний документ, призначений для співвласників будинку (правління ОСББ), що містить виражене у встановленій формі думку аудиторської організації, індивідуального аудитора про достовірність бухгалтерської (фінансової) звітності ОСББ.



Основні завдання які ставить перед собою аудитор при перевірці ОСББ:

Центр
Енергоефективності

- ✓ перевірка бухгалтерського та податкового обліку з метою виявлення податкових порушень і податкових ризиків.
- ✓ перевірка отриманих доходів - зроблених витрат на відповідність затвердженим кошторисом.
- ✓ виявлення витрат, що не закладені в кошторисі, або перевищують обмеження за кошторисом, перевірка їх доцільності, виявлення необґрунтовано завищених витрат.
- ✓ виявлення платежів сумнівним постачальникам - підрядникам.
- ✓ подання згрупованих даних за статтями витрат за звітний період у формі таблиць.
- ✓ складання проекту кошторису витрат - доходів на майбутній рік для затвердження його на загальних зборах.
- ✓ розрахунок та обґрунтування розміру внесків для власників житла.
- ✓ аналіз фінансового становища ОСББ, виявлення ознак неспроможності (банкрутства).
- ✓ підтвердження достовірності звіту правління, голови ОС

Tamara Kharchenko



Практика свідчить ...



злагоджена діяльність
органів управління
забезпечить безперервну,
результативну та якісну
роботу ОСББ та, як
наслідок....
гарний стан будинку і
безпечні умови проживання.

Tamara Kharchenko





*Показник якості управління
—
звичайні люди, що роблять
незвичайні речі.*

(П. Друкер)

Tamara Kharchenko



Якщо є питання ставте!!!!

Tamara Kharchenko



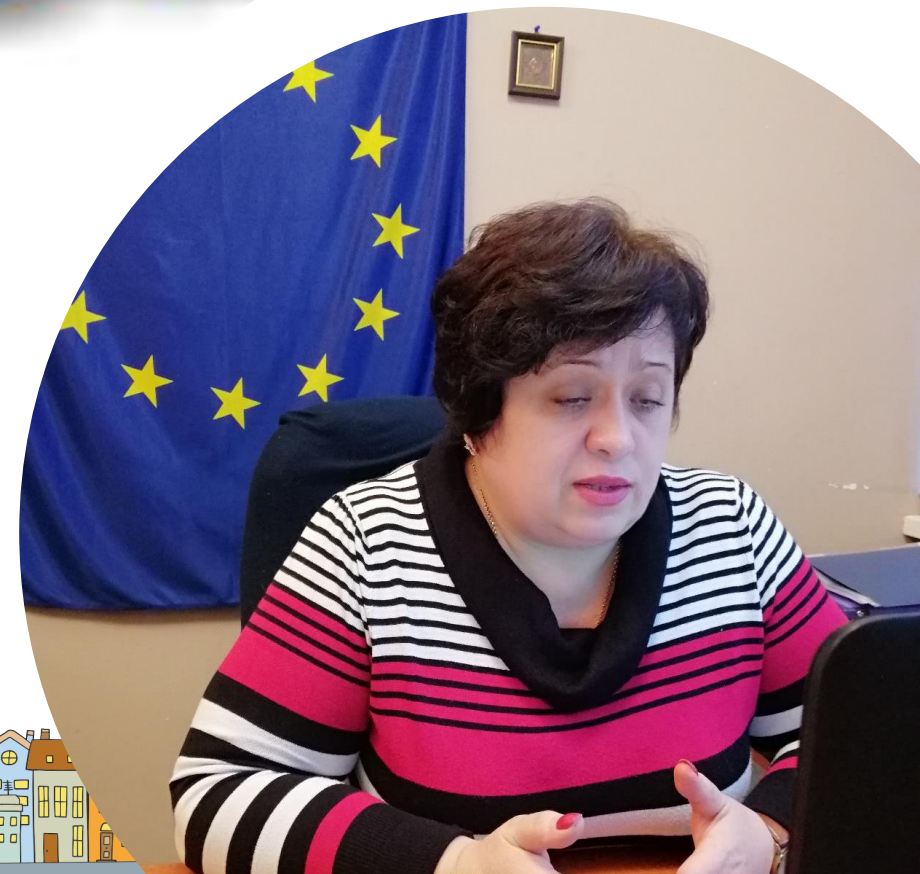
Контакти в області



Лариса Демиденко,
Голова правління
ОСББ «Іллінська, 52/2»,
Заступник голови Ради голів ОСББ
м. Суми та Сумської області
Тел. #0661090081

E-mail: illinska52.2@gmail.com

Адреса: вул. Іллінська, 52/2, м.
Суми



Контакти в області

Тамара Харченко,

Регіональний координатор ПРООН в Сумській області

Тел. # 050 386 92 27

E-mail: tamara.kharchenko@undp.org

<https://www.facebook.com/sumyoba/notifications/> (Tamara Kharchenko)

**<https://www.facebook.com/tamara.kharchenko.77>
(Сумський обласний ресурсний центр сталого розвитку ПРООН)**

Адреса: пл. Незалежності, 1, офіс 144,

Адмінбудівля Сумської обласної ради, м. Суми

Tamara Kharchenko

