

Звітування й інформування в ОСББ як запорука виконання спільно прийнятих рішень

Продовжуємо серію статей, присвячених обліку, звітності та фінансовому плануванню в ОСББ. Сьогодні поговоримо про «внутрішнє звітування» та інформування в об'єднанні.

Часто нас запитують: «Яку інформацію ми повинні давати співвласнику для ознайомлення?» Або: «Чому вони мені не дають для ознайомлення договори з підрядниками?»

Почнемо з того, що дуже цікаво в таких запитаннях звучить «ми» і «вони». У самому формулюванні запитання правління і співвласники вже розділені, вже по різні боки барикад. Це може свідчити про проблеми в комунікації правління та співвласників.

Часом досить компетентні й сумлінні правління займають позицію «ви нас обрали — то довіряйте тому, що ми робимо, або обирайте нове правління». А кожне запитання чи прохання ознайомитися з документами сприймають, як вияв недовіри й особисту образу. Зі свого боку, співвласник, який доти довіряв правлінню, отримавши відмову, починає сумніватися і довіру до правління втрачає. На порожньому місці розгорається конфлікт.

Тому дуже важливо зрозуміти, яку інформацію правління *зобов'язане* надати співвласнику згідно із законодавством, а яку *доцільно чи недоцільно* надавати понад встановлений законом перелік. І не сприймати прохання надати інформацію чи відмову в такому проханні як щось особисте.

З яким обсягом інформації має право знайомитися співвласник?

Отже, стаття 14 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» передбачає серед іншого такі права співвласника:

- обирати та *бути обраним* до складу статутних органів об'єднання;
- знайомитися із протоколами загальних зборів і затвердженими документами, робити з них *виписки й копії*;
- одержувати *в установленому порядку* інформацію про діяльність об'єднання.

Додатково ця ж стаття покладає на ОСББ обов'язок на вимогу співвласника надати йому для ознайомлення всі свої *фінансові звіти*.

Власне, в цих положеннях описана вся система внутрішнього звітування правління перед співвласником, причому доволі збалансована і продумана. Розберемо її поелементно.

Як ви пам'ятаєте, ОСББ має виконавчий орган — правління — і контролюючий — ревізійну комісію. Ці два органи мають повний доступ до всієї документації об'єднання. Тож співвласник, який бажає повного доступу до документів ОСББ, повинен взяти на себе відповідальність і зголоситися працювати у правлінні або ревізійній комісії. Адже більші права і можливості завжди передбачають більшу відповідальність. Звісно, власного бажання недостатньо — треба, щоб решта співвласників своєю чергою довіряла такій кандидатурі та підтримала її.

Якщо ж співвласник не готовий брати на себе більше відповідальності, або ж інші співвласники не мають до нього довіри й не обирають до правління чи ревізійної комісії, то лишається вдовольнитися тим мінімумом, який визначає закон. А саме:

- ознайомлюватися із протоколами загальних зборів і затвердженими ними документами;
- робити зі згаданих протоколів і документів *виписки й копії*;
- ознайомлюватися з фінансовими звітами.

До речі, зверніть увагу: йдеться саме про фінансові *звіти*, а не *документи*. Тобто, про річний баланс і річний звіт про фінансові результати — звіти, які ОСББ щорічно складає і подає в

установленому порядку. А от відомості нарахування заробітної плати, платіжні доручення й інші фінансові документи правління не зобов'язане надавати.

Також зауважте: закон не зобов'язує правління виготовляти копії для співвласника. Лише надати можливість ознайомитися. Як правління забезпечить цю можливість — у кожному ОСББ можуть бути свої правила. Десь правління дають можливість переглянути документи у дні прийому в кімнаті правління, а десь — розміщують документи для загального доступу на своїх сайтах чи на сторінках у соцмережах. Ще хтось висилає скановані копії на електронну пошту заявнику. Тут правління вільне визначити спосіб, який буде оптимальним для конкретного ОСББ.

Чим зумовлений такий «скупий» перелік документів, які правління *зобов'язане* надати? Тут закон збалансовує інтереси окремого власника й інтереси ОСББ в цілому. Адже якщо надавати доступ до всіх без обмеження документів всім охочим, то робота правління може бути елементарно заблокована: воно обслуговуватиме нескінченні запити замість того, щоб дбати про будинок.

Але за рішенням самого правління чи загальних зборів можна й вийти за межі мінімуму, визначеного законом. Адже закон згадує про можливість співвласника одержувати *в установленому порядку* інформацію про діяльність об'єднання. Таке формулювання передбачає, що порядок, власне, повинен бути затверджений — загальними зборами або, принаймні, самим правлінням. Такий порядок може визначати, яку ще інформацію правління надає співвласникам і в якому порядку.

Досвід вчить, що надавати співвласникам більше інформації, ніж той мінімум, що визначений законом, буває доцільним і корисним.

Річ у тім, що, окрім юридичної легітимності правління і його рішень, існує феномен «фінансової легітимності». Тобто можлива ситуація, коли легітимно обране правління втрачає довіру співвласників, і вони не бажають йому довіряти свої внески, через що падає платіжна дисципліна. Таким чином, через втрату довіри не виконуються рішення загальних зборів. Щоб цього не сталося, кожному правлінню важливо берегти довіру й мотивацію співвласників.

Як сформувати й підтримувати довіру до правління?

Довіра співвласників ґрунтується на їхній *обізнаності* з роботою правління. Як сформувати таку обізнаність?

Регулярно звітувати про діяльність правління: як про здобутки, так і про виклики, які постають перед ОСББ. Багато правлінь звітує перед співвласниками один раз на рік. Нерідко за принципом «хто прийшов на збори — той послухав». Але ж не так складно викласти звіт на папері: роздрукувати й вкинути до кожної поштової скриньки. Так зі звітом ознайомляться всі охочі, навіть ті, хто не зміг бути присутнім на зборах. А ще такі звіти, за потреби й можливості, можна робити частіше: щопівроку чи щокварталу. Також звіти можна розміщувати на сайті ОСББ чи його сторінці в соцмережах, розсилати через месенджери тощо.

Врахуйте: краще гірка правда, ніж солодка брехня. Звіти правління не повинні бути виключно «переможними». Про помилки, проблеми та виклики слід також інформувати співвласників. По-перше, це формує довіру, а, по-друге, хтось зі співвласників може запропонувати допомогу.

Готувати наочні матеріали (фото «було — стало»), які можуть бути як додатками до звітів, так і самостійними матеріалами. Якщо немає слів чи натхнення, щоб описати зроблену роботу, то хоча би викладіть у будинковий чат зроблені з телефону фотографії виконаного ремонту чи придбаного обладнання. Звісно, можна і треба такі фотографії розміщувати також на дошках оголошень, сайті ОСББ і в соцмережах.

Забезпечити доступ до інформації про використання коштів. Одним з найпростіших і водночас найефективніших (і найефектніших) способів формування атмосфери довіри є оприлюднення інформації про рух коштів на банківському рахунку ОСББ. Деякі банки навіть надають відповідний сервіс своїм клієнтам. Але також можна, скажімо, щомісяця викладати банківські виписки на сайті ОСББ чи його сторінках у соцмережах. На нашу думку, найліпше мати власний сайт і викладати виписки там — це дає можливість обмежити доступ до виписок лише колом співвласників відповідного будинку.

Слід також подбати про те, щоб з виписок була прибрана конфіденційна інформація, як-от реквізити банківських карток працівників ОСББ або банківські реквізити платників внесків (співвласників). Операції надходження коштів можна просто повністю видалити з виписки, зробивши про це застереження: адже співвласників переважно цікавить витрачання, а не надходження коштів.

Досвід тих ОСББ, які відкрили доступ до банківських виписок, свідчить, що в результаті значно зменшується кількість запитів співвласників до правління щодо надання інформації. Кількість необґрунтованих претензій та домислів щодо нецільового використання коштів також знижується, а самі ці домисли не підтримує більшість співвласників.

Заручитися висновками ревізійної комісії. У кожному ОСББ має бути ревізійна комісія (ревізор), обрана з числа співвласників, і вона має працювати. Правління ж зі свого боку має максимально сприяти роботі ревізійної комісії та надавати їй для висновків проекти своїх звітів. Сам факт щорічної перевірки діяльності правління ревізійною комісією додає співвласникам упевненості в тому, що правління перебуває під контролем. А якщо комісія складає за результатами перевірки чи ревізії висновок чи акт, у якому зазначає, що діяльність провадилася згідно зі статутом, а кошти використовувалися згідно з цільовим призначенням, то це є ще й «щитом» правління проти можливих претензій.

Долучати співвласників до прийняття рішень. Йдеться не просто про регулярне проведення загальних зборів — це навіть не обговорюється. Йдеться про долучення небайдужих співвласників до обстеження будинку, вибору підрядників, прийняття їхньої роботи. Так, коли вирішується питання про проведення ремонту того чи іншого спільного майна, доцільно сформувати комісію з числа членів правління і найбільш недовірливих співвласників, щоб обстежити стан цього спільного майна. Результати обстеження обов'язково задокументувати, попросивши всіх членів комісії поставити свої підписи. Аналогічно слід вчинити, обираючи підрядників та приймаючи їхню роботу. Це не проста формальність. Це офіційне долучення співвласників до життя будинку, до прийняття важливих рішень. Не залучить їх правління — і матиме вічного опонента, який ставитиме під сумнів усі прийняті рішення. Залучить — і отримає союзника та палкого прихильника прийнятих рішень.

Як впливати на недобросовісних співвласників?

Вище ми поговорили про позитивну мотивацію співвласників через формування почуття довіри й відчуття причетності до спільної справи. Але не всіх переконаєш «пирогом». До когось доводиться застосовувати й «батіг».

Таким «батогом», або ж негативним стимулом, є страх покарання тих, хто порушує статут і не виконує спільні рішення. Для цього правлінню слід:

Інформувати співвласників про стан заборгованості і про боржників. Частина співвласників готова вчасно платити внески, аби лишатися порядною людиною в очах сусідів. Зі свого боку, добросовісні співвласники, поінформовані про порушників, із власної ініціативи готові контролювати сплату останніми внесків та виконання інших спільних рішень.

Інформувати про заходи, ужиті до боржників. Особливо про звернення до суду та стягнуті в судовому порядку кошти. З одного боку, це формує у порушника усвідомлення неминучості покарання. З іншого — сприяє тому, що законслухняні співвласники такими й лишаються.

Закладати до кошторису рядок на правничу допомогу. Потенційні порушники (і не лише боржники, а й, скажімо, ті, хто хотів би «захопити» місця загального користування) повинні знати, що правління не «беззубе», а має у своєму розпорядженні кошти, достатні для оперативного залучення адвоката і вирішення спору в судовому порядку.

Сподіваємося, наші поради допоможуть вам сформувати і зберегти довіру до правління, а відтак — забезпечити виконання всіх спільно прийнятих співвласниками рішень.

Запрошуємо вас також ознайомитися з відеозаписом нашого вебінару (<https://www.youtube.com/watch?v=xX5hWgBISeA>), присвяченого цій темі, та презентацією (https://www.mdi.org.ua/images/2022/27-12-22_presentation_OSBB_Zvitnist_DL-VP.pdf).