

АКТ

**Ревізії фінансово-господарської діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «К5» (ідентифікаційний код 43065369)
За період з 01 січня 2021 року по 31 грудня 2021 року**

м. Київ

24 квітня 2023 року

Ревізійною комісією об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «К5» (далі – ОСББ), в складі:

Голови ревізійної комісії ОСББ «К5»: Міненко Ярослава Івановича

Секретаря ревізійної комісії ОСББ «К5»: Горбулі Ксенії Олександрівни

Члена ревізійної комісії ОСББ «К5»: Колендовського Даніла Петровича

З відома і в присутності Голови правління ОСББ Артема Володимировича Сорокіна

І бухгалтера ОСББ _____ проведена ревізія фінансово-господарської діяльності ОСББ за період з 01 січня 2021 року по 31 грудня 2021 року.

Для проведення ревізії були представлені:

Оригінали статутних та реєстраційних документів Об'єднання, печаток:

1. Протокол №1 Установчих зборів ОСББ розташованого за адресою: м.Київ вул. Кондратюка Юрія, 5 від 14 квітня 2019 року;
2. Статут ОСББ «К5» затверджений рішенням Установчих Зборів;
3. Виписка про реєстрацію ОСББ «К5» за ЄДРПОУ 43065369 від 18.06.2019 року.
4. Протокол №2 Загальних зборів ОСББ «К5» від 02.02.2020 р.
5. Протокол №3 Загальних зборів ОСББ «К5» від 017.07.2021 р.
6. Протоколи засідання правління ОСББ за період з 01 січня 2021 року по 31 грудня 2021 року;
7. Виписка про включення ОСББ до Реєстру неприбуткових установ та організацій №1926544600081 від 21.06.2019р.;
8. Журнал вхідної і вихідної кореспонденції;
9. Печатки ОСББ.

Документи господарської діяльності:

10. Оригінали господарських договорів (56шт) та додатків до них укладених за період 01.01.2020р.-31.12.2021р.
11. Технічні паспорти на ліфти (20шт) із відмітками про відповідальних, проведення чергових технічних оглядів
12. Паспорти на вузли обліку теплової енергії (витратомір, термоперетворювачі, виміслювач) 2 шт. (через вихід з ладу замовлений ремонт)
13. Паспорти на вимірювальні прилади обліку ХВ, ГВ (6шт);
14. Акти технічної повірки /опломбування вузлів обліку електричної енергії;

Фінансова діяльність:

15. Фінансова звітність мікропідприємства ОСББ «К5» за 2021р по формі No 1-мс та 2-мс;
16. Звіт виконання кошторису за 2021 рік (січень-грудень);
17. Виписки по рахунку UA843226690000026008301360132 за період 01 січня 2021 року по 31 грудня 2021 року;
18. Оборотно-сальдова відомість за 2021 рік в тому числі по рахунках 20,22,3721,3771, 374, 378, 631, 651,661,663,6851,949;
19. Акти звірки з основними постачальниками на 31.12.2021 р.;
20. Звіт про використання коштів, виданих під звіт;
21. Акти списання ТМЦ;
22. Перелік майна, придбаного (набутого) для тривалого використання;

Розрахунки з співвласниками квартир та нежитлових приміщень:

23. Доступ в якості «ревізора» до програмного забезпечення (далі – ПЗ) <https://miydimonline.com.ua/> нарахування і обліку внесків по ОСББ «К5»;
24. Реєстр обліку співвласників в ПЗ;
25. Ведення обліку помісячних нарахувань та надходжень по особових рахунках в ПЗ;
26. Документи підтвердуючі роботу із боржниками (оголошення, листи претензії, позови в суд);

Розрахунки із працівниками:

27. Накази по особистому складу ОСББ за період 01 січня 2021 року по 31 грудня 2021 року;
28. Відомості нарахування заробітної плати;
29. Штатний розпис;
30. Договори найманого персоналу;
31. Підтверджуючі документи про нарахування заробітної плати і її виплату, відпускних та вся первинна документація;

Огляд будинку та приміщень:

32. Візуальний огляд стану будинку та його частин (МЗК, технічний поверх, підвальні приміщення, ІТП, насосна та інші технічні приміщення);

Інше:

33. Пояснення правління ОСББ на питання під час перевірки.

В ході проведення ревізії встановлено наступне:

Господарська діяльність:

Проведені Загальні збори ОСББ і засідання правління оформлені у вигляді протоколів.

Головою правління та правлінням ОСББ виконані прийняті на Загальних зборах ОСББ та на засіданнях правління рішення, а саме:

1. Заключені необхідні договори із постачальниками послуг для обслуговування будинку і утримання будинку і прибудинкової території;
2. Встановлена і підтримується СКД з збереженням баз даних на комп'ютері ОСББ;
3. Встановлені камери зовнішнього нагляду в секціях будинку із збереженням відео даних із обмеженим доступом;
4. Вибір постачальників здійснюється колегіально із веденням протоколів засідань правління в т.ч. зміна постачальників послуг через незадовільну якість (сервіс і ремонт ліфтів);
5. Підтримується у справному стані обладнання будинку і задовільний стан в технічних приміщеннях будинку;
6. Під час огляду МЗК зафіксовані самовільні привласнення площ МЗК співвласниками, захламлення евакуаційних шляхів і холодних переходів (більшість ще з 2020 року). Правління проводило вербальне пояснення щодо законності вимог із співвласниками, проте без результатів.
7. Здійснюється робота по відстоюванню інтересів співвласників:
 - a. Продовження позовів в суді з вимогою надати Технічний паспорт на будинок Об'єднання та будови, що входять до складу житлового комплексу до ПрАТ «Енергополь - Україна», ТОВ «ККК»;
 - b. протидії рейдерству технічних поверхів будинку за рахунок фіктивних перепланувань квартир на верхніх поверхах будинку із додаванням житлових площ;
 - c. заключенню індивідуальних договорів на холодне водопостачання з ПрАТ "Київводоканал";
 - d. заключені договори сервітутів із наявними провайдерами в будинку і сервісами поштаматів.

Фінансова діяльність:

Банківські операції:

8. В ОСББ «К5» наявний розрахунковий рахунок № UA893226690000026009300360132 та додатковий рахунок № UA843226690000026008301360132 в АТ «ОщадБанк» м. Київ, які використовуються для оплати внесків та платежів співвласниками, розрахунків з постачальниками послуг, фондами соціального страхування, фіскальної служби, нарахування заробітної платні, відпускних, підзвітних сум, тощо. Загальна сума залишку грошових коштів складає 343 730,18 грн.
9. За період з 01.01.2021 по 31.12.2021 р. додаткові платежі (сервітути, добровільні внески від співвласників*, компенсація за вторсировину, тощо) склали 403 700,33 грн.
10. Загальні грошові надходження на розрахункові рахунки за 2021 рік склали 6 548 320,01 грн.

*Добровільні внески співмешканців – відшкодування вартості електроенергії для співвласників житлових та нежитлових приміщень, що не мають поставлених на облік індивідуальних лічильників.

Розрахунки з співвласниками квартир та нежитлових приміщень:

11. За період з 01.01.2021 по 31.12.2021 р. нараховано внесків на суму 6 361 165,48 грн.
12. За період з 01.01.2021 по 31.12.2021 р. на розрахунковий рахунок від співвласників квартир та нежитлових приміщень отримано внесків на суму 6 144 619,68 грн.
13. Загальна заборгованість мешканців станом на 01.01.2022 р. склала - 419 922,75 грн. (з урахуванням передплат*).

*Сумарна заборгованість по внескам складає 519 770,19 грн (відсоток неплатежів 8,1%).

Предоплат по внескам 99 847,44 грн (відсоток пердплат 1.5%).

14. Перелік найбільших боржників із сплати внесків надано в Додатку №1.

15. Проводиться робота із боржниками по сплаті внесків: інформування через дошки оголошень, дзвінки, смс-повідомлення від членів правління та диспетчера, письмові претензії про сплату, судові позови до системних боржників:

Протягом 2021 р. Правлінням ОСББ подано позови до суду про стягнення заборгованості із власників наступних квартир/приміщень: 849, 693, 512, 535 (зупинено – смерть Відповідача), до ПрАТ «Енергополь-Україна» (за всі належні їм приміщення на загальну суму 222 089,05 грн. Матеріали даної справи приєднано до матеріалів справи про банкрутство, станом на 2023 – не розглянуто).

Судові справи:

Крім стягнення боргу в судах розглядались справи з іншими предметом спору щодо захисту прав і власності співвласників ОСББ, серед основних: отримання технічного паспорту на будинок, відміна вимоги скасування реєстрації ОСББ, запобігання спробам привласнення технічних поверхів.

Аналіз виконання кошторису за 2021 р.

| Витрати на утримання будинку загального фонду | | | | |
|--|---------------------|---------------------|------------------|---------------|
| Статті витрат | План, грн. | Факт, грн. | Різниця, грн. | Виконання, % |
| 1.1 Компл. прибор. (у т.ч.витр.матер.) | 1 027 200,00 | 1 032 869,36 | -5 669,36 | 100,55% |
| 1.2 Обслугов-я ВБМ (аварійна слжба) | 663 600,00 | 846 867,03 | -183 267,03 | 127,62% |
| 1.3 Тех.обслуг.ліфтів та систем диспетч. | 396 000,00 | 408 489,94 | -12 489,94 | 103,15% |
| 1.4 Обслуговування протипожежної сигн. | 237 600,00 | 202 287,24 | 35 312,76 | 85,14% |
| 1.5 Вивезення ТПВ(тверд.побут відх.) | 412 800,00 | 278 801,38 | 133 998,62 | 67,54% |
| 1.6 Комунал. витрати на МЗК та прибуд. тер | 1 545 600,00 | 1 490 537,78 | 55 062,22 | 96,44% |
| 1.7. Обслуговування димовентканалів | 6 000,00 | | 6 000,00 | 0,00% |
| 1.8 Дератизація/дезінсекція | 10 800,00 | 3 600,00 | 7 200,00 | 33,33% |
| 1.9 Вивез-ня снігу, листя | 68 400,00 | 44 858,00 | 23 542,00 | 65,58% |
| 1.10 Послуги керуючого справами* | 394 800,00 | 90 000,00 | 304 800,00 | 22,80% |
| 1.11 Господарські витрати (мат-ли,інв-р) | 24 000,00 | 27 925,57 | -3 925,57 | 116,36% |
| 2.1 Поточний ремонт ліфтів | 82 800,00 | 266 474,21 | -183 674,21 | 321,83% |
| 2.2 Поточний ремонт ВБМ | 150 000,00 | 161 570,01 | -11 570,01 | 107,71% |
| 2.3 Поточний ремонт систем диспет. | 30 000,00 | 10 559,96 | 19 440,04 | 35,20% |
| 2.4 Поточний ремонт ППА та ДВ | 36 000,00 | 18 218,95 | 17 781,05 | 50,61% |
| 2.5 Поточний ремонт констр.та внутр.елем | 120 000,00 | 182 194,91 | -62 194,91 | 151,83% |
| 2.6 Інший поточний ремонт | 26 268,00 | 44 328,48 | -18 060,48 | 168,75% |
| 3.1 Фонд зар. плати (разом з подат.) | 276 000,00 | 258 941,36 | 17 058,64 | 93,82% |
| 3.2. Підготовка та проведення загальних зборів | 40 800,00 | 34 213,02 | 6 586,98 | 83,86% |
| 3.3 Опл.бухг.супр.(в т.ч.прогр.забез.ЕЦП | 168 000,00 | 157 049,88 | 10 950,12 | 93,48% |
| 3.4 Оплата юрид-го супроводу (суд.збір) | 158 400,00 | 208 620,47 | -50 220,47 | 131,70% |
| 3.5 Адмін.витр.(посл.банку,канцтовари) | 90 000,00 | 123 522,79 | -33 522,79 | 137,25% |
| Всього | 5 965 068,00 | 5 891 930,34 | 73 137,66 | 98,77% |

Витрати на утримання і ремонт ліфтів значно перевищують планові витрати і фактично фінансуються за рахунок інших статей витрат, а також частково витратами ремонтного і резервного фонду.

1) Витрати з ремонтного фонду - 241 420,63 грн., витрати з резервного фонду - 629 760,77 грн.

2) Всього витрат - **6 763 111,74** (що відповідає даним в звітності ф.2-мс).

*рішенням Правління вартість послуг керуючого справами в значному обсязі перенесено до п.2.5. та за рахунок даної статті профінансовано поточний ремонт парадних, холодних переходів та ін.

** відповідає затвердженому кошторису в частині примітки 1) розділу І. "Загальний фонд".

Додатково:

Згідно наданої звітності ф. 1-мс на 31.12.2021 р., валюта балансу становить 1102,6 тис. грн. та складається з наступних статей:

- актив: запаси - 187,5 тис.грн., поточна дебіторська заборгованість - 570,3 тис.грн., грошові кошти та еквіваленти - 343,7 тис.грн.
- пасив: довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення - 1000,8 тис.грн., поточна кредиторська заборгованість - 96,9 тис.грн. інші - 4,9 тис.грн.

Згідно ф.2-мс за 2021 р., інші доходи 6763,1 тис.грн. та понесені витрати склали 6763,1 тис.грн., що відповідає звіту Правління з виконання кошторису за 2021 р.

Більш детально розшифрування статей балансу станом на 31.12.21 р.:

- на балансі ОСББ перебуває наступне майно (ТМЦ): вимикачі, контактори, лампи/трубки світлодіодні, модулі шахти, монтажні комплекти до насосу, обмежувачі швидкості, тощо на загальну суму 187,5 тис.грн.;
- дебіторська заборгованість складається з 419,9 тис.грн. - заборгованість співвласників по нарахованих внесках та заборгованості контрагентів, що складає 150,4 тис.грн.
- на основному поточному рахунку в АТ "ОщадБанк" та рахунку резервного фонду обліковується 343,7 тис.грн.
- довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення - 1000,8 тис.грн.
- кредиторська заборгованість перед контрагентами (поточна) - 96,9 тис.грн.

Кредиторська заборгованість є поточною (1 міс), оскільки згідно умов договорів з постачальниками, розрахунок за фактично поставлені послуги здійснюється наступного місяця (що підтверджується актами звірки з основними постачальниками станом на 31.12.2021 р.)

Облік товарно-матеріальних цінностей

16. Облік ТМЦ ведеться, вибірково перевірено перелік майна, придбаного (набутого) для тривалого використання. Також в фактичній наявності є основні засоби (мотокоса, газонокосарка, копіювальний пристрій та ін), які не обліковуються на балансі ОСББ.

Підсумки перевірки: в ході перевірки фінансових зловживань правлінням не виявлено, фактичні витрати ОСББ "К5" загалом відповідають затвердженням Загальними зборами в кошторисі показникам.

Зауваження та рекомендації правлінню ОСББ за фактом проведення ревізії:

Голові правління ОСББ Сорокіну Артему Володимировичу слід вжити наступних заходів:

1. Підготувати оновлений кошторис на затвердження загальних зборів із врахуванням результатів виконання кошторису за 2020, 2021 рік і фактором подорожчання послуг.
2. Вжити заходів для попередження і ліквідації самовільного привласнення площ МЗК співвласниками, підтримання вільними евакуаційних шляхів. За необхідності, разом із Представниками ОСББ підготувати та винести на розгляд загальних зборів положення щодо порядку використання МЗК співвласниками будинку.
3. Проінформувати на сайті і дошках оголошень щодо строків проведення наступних загальних зборів ОСББ, організувати виконання прийнятих рішень;

Даний Акт складений у 2 примірниках. Один примірник надано голові правління ОСББ, другий примірник зберігатиметься у документації ревізійної комісії ОСББ.

Голова ревізійної комісії

ОСББ «К5»:

Міненко Я.І.

ОСББ «К5»:

Горбуля К.О.

ОСББ «К5»:

Колендовський Д.П.

З Актом ознайомлені:

Голова правління ОСББ Сорокін Артем Володимирович / _____ /

(підпис)

Бухгалтер ОСББ _____ / _____ /

(підпис)

Додаток №1
До акту ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ «К5»

Найбільші боржники:

| № п/п | № кв/прим. | Сума балансу, грн. | Місяців боргу |
|-------|------------|--------------------|---------------|
| 1 | кв. 421 | -33989.20 | 20 |
| 2 | кв. 512 | -7693.00 | 20 |
| 3 | кв. 535 | -34006.20 | 20 |
| 4 | кв. 849 | -16659.40 | 20 |
| 5 | кв. 633 | -12966.80 | 17 |
| 6 | кв. 813 | -5899.40 | 16 |
| 7 | кв. 315 | -15327.91 | 13 |
| 8 | кв. 425 | -21679.06 | 13 |
| 9 | кв. 531 | -21668.33 | 13 |
| 10 | кв. 693 | -22367.11 | 13 |
| 11 | кв. 694 | -20862.21 | 13 |
| 12 | кв. 311 | -19877.60 | 12 |
| 13 | кв. 856 | -19729.89 | 9 |
| 14 | кв. 858 | -663.66 | 9 |
| 15 | кв. 859 | -23478.30 | 9 |
| 16 | кв. 861 | -14126.22 | 9 |
| 17 | кв. 862 | -1025.73 | 9 |
| 18 | кв. 863 | -23259.51 | 9 |
| 19 | кв. 864 | -15853.32 | 9 |
| 20 | кв. 865 | -14918.04 | 9 |
| 21 | кв. 866 | -1448.10 | 9 |
| 22 | кв. 870 | -663.66 | 9 |
| 23 | кв. 871 | -1319.94 | 9 |
| 24 | кв. 872 | -12512.25 | 9 |
| 25 | кв. 873 | -11848.50 | 9 |
| 26 | кв. 874 | -663.66 | 9 |

| | | | |
|----|----------------|-------------------|---|
| 27 | кв. 875 | -1040.76 | 9 |
| 28 | кв. 430 | -6874.46 | 8 |
| 29 | кв. 481 | -7586.88 | 8 |
| | Загалом | -390009.10 | |