

АКТ

**Ревізії фінансово-господарської діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «К5» (ідентифікаційний код 43065369)
За період з 01 січня 2022 року по 31 грудня 2022 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 17.07.2021 р.
6. Протоколи засідання правління ОСББ за період з 01 січня 2022 року по 31 грудня 2022 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;
10. Технічний паспорт на будинок Об'єднання та будови, що входять до складу житлового комплексу.

Документи господарської діяльності:

11. Оригінали господарських договорів та додатків до них укладених за період 01.01.2020р.-31.12.2022р.
12. Технічні паспорти на ліфти (20шт) із відмітками про відповідальних, проведення чергових технічних оглядів
13. Паспорти на вузли обліку теплової енергії (витратомір, термоперетворювачі, виміслювач) 2 шт. (через вихід з ладу замовлений ремонт)
14. Паспорти на вимірювальні прилади обліку ХВ, ГВ (6шт);
15. Акти технічної повірки /опломбування вузлів обліку електричної енергії;
16. Фінансова діяльність;
17. Фінансова звітність мікропідприємства ОСББ «К5» за 2022р по формі No 1-мс та 2-мс;
18. Звіт виконання кошторису за 2022 рік (січень-грудень);
19. Виписки по рахунку UA843226690000026008301360132() за період 01 січня 2022 року по 31 грудня 2022 року;
20. Оборотно-сальдова відомість за 2022 рік в тому числі по рахунках 20,22,3721,3771, 374, 378, 631, 651,661,663,6851,949;
21. Акти звірки з основними постачальниками на 31.12.2022 р.
22. Звіт про використання коштів, виданих під звіт;
23. Акти списання ТМЦ;
24. Перелік майна, придбаного (набутого) для тривалого використання;

Розрахунки з співвласниками квартир та нежитлових приміщень:

25. Доступ в якості «ревізора» до програмного забезпечення (далі – ПЗ) <https://miydimonline.com.ua/> нарахування і обліку внесків по ОСББ «К5»;
26. Реєстр обліку співвласників в ПЗ;
27. Ведення обліку помісячних нараховань та надходжень по особових рахунках в ПЗ;

28. Документи підтверджуючі роботу із боржниками (інформування через дошку оголошень, дзвінки, смс повідомлення з метою сплатити борги по внескам, листи претензії 35шт);

Розрахунки із працівниками:

29. Накази по особистому складу ОСББ за період 01 січня 2022 року по 31 грудня 2022 року;

30. Відомості нарахування заробітної плати;

31. Штатний розпис;

32. Договори найманого персоналу;

33. Підтверджуючі документи про нарахування заробітної плати і її виплату, відпускних та вся первинна документація;

Огляд будинку та приміщень:

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

Інше:

35. 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. Підтримується у справному стані обладнання будинку і задовільний стан в технічних приміщеннях будинку;
3. З початком військової агресії РФ правлінням було вжито заходи для забезпечення господарської діяльності, функціонування технічних систем будинку.
4. Під час огляду МЗК зафіксовані:
 - a. Зауваження до стану входних груп і холодних переходів (руйнування плитки, швів, основи) і ризиком нанесенню шкоди здоров'ю мешканців будинку, потребують ремонту.
 - b. Самовільні привласнення площ МЗК співвласниками, захламлення евакуаційних шляхів і холодних переходів (більшість ще з 2020 року). Правління посилається на відсутність дієвих інструментів впливу. Позови в суд фінансово затратні у порівнянні до можливого ефекту і наразі відсутня підтримка цих дій від самих співвласників ОСББ. Наявна пропозиція представникам співвласників розробити порядок використання загального майна співвласників із врахуванням норм діючого законодавства.
5. Здійснюється робота по відстоюванню інтересів співвласників:
 - a. Виготовлення Технічного паспорту на будинок Об'єднання та будови, що входять до складу житлового комплексу через не дієвість судових рішень щодо надання документу від ПрАТ «Енергополь - Україна»;
 - b. протидії рейдерству технічних поверхів будинку в судовому порядку продовжується;
 - c. наради із представниками ПрАТ "Київводоканал", ПрАТ "Енергополь" з метою вирішення проблем холодного водопостачання через не прийнятті інженерних мереж від забудовника до ПрАТ "Київводоканал" останніх;
 - d. заключені договори сервітутів із наявними провайдерами і поштоматами в будинку.

Фінансова діяльність:

Банківські операції:

6. 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 731 787,69 грн.

7. За період з 01.01.2022 по 31.12.2022 р. додаткові платежі (сервітути, добровільні внески від співвласників*, компенсація за вторсировину, тощо) склали 377 758,63 грн.

8. Загальні грошові надходження на розрахункові рахунки за 2022 рік склали 6 370 841,93 грн. (враховуючи перерахування депозитів та перерахування коштів між власними рахунками та ФСС)

*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:

9. За період з 01.01.2022 по 31.12.2022 р. нараховано внесків на суму 6 357 841,20 грн.
10. За період з 01.01.2022 по 31.12.2022 р. на розрахунковий рахунок від співвласників квартир та нежитлових приміщень отримано внесків на суму 5 770 984,62.
11. Загальна заборгованість мешканців станом на 01.01.2023 р. склала - 1 006 779,33 грн. (з урахуванням передплат*).

*Сумарна заборгованість по внескам складає 1 118 334,86 грн (відсоток неплатежів 17,6% до річного нарахування).

Предоплат по внескам 111 555,53 грн (відсоток передплат 1.75%).

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

13. 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 2022 правлінням ОСББ забезпечено подачу позовів до суду про стягнення заборгованості із власників та продовження розгляду справ, позови по яким подані до 2022 року наступних квартир/приміщень: 844, 849, 693, 421, 309, 311, 97, 98, нежитлове приміщення 869.

У всіх справах, по яким судді тривалий час не призначають перше судове засідання подаються заяви про збільшення розміру позовних вимог та позови у новій редакції, в яких збільшується сума боргу по фактичний період (як правило, на 3-7 місяців). Це надає можливість зекономити ОСББ «К5» на судових зборах.

За період 2022 було призначено 39 судових засідань в різних судах. Загальних поїздок до судів було значно більше, що обумовлено процесуальним порядком.

Судові справи:

Крім стягнення боргу в судах розглядалися справи з іншими предметом спору щодо захисту прав і власності співвласників ОСББ, серед основних: запобігання спробам привласнення технічних поверхів через перепланування квартир на останніх поверхах чи інвестиційні договори із забудовником на технічні приміщення.

Аналіз виконання кошторису за 2022 р.

Витрати на утримання будинку загального фонду				
Статті витрат	План, грн.	Факт, грн.	Різниця, грн.	% виконання
1.1 Комплексне прибирання (у т.ч.витратні матеріали)	1 027 200,00	768 224,06	258 975,94	74,79%
1.2 Обслуговування ВБМ (аварійна служба)	663 600,00	874 965,03	-211 365,03	131,85%
1.3 Технічне обслуговування ліфтів та систем диспетчериз.	396 000,00	462 711,17	-66 711,17	116,85%
1.4 Обслуговування протипожежної сигналізації та ДВ	237 600,00	188 992,44	48 607,56	79,54%
1.5 Вивезення ТПВ (твердих побутових відходів)	412 800,00	227 173,32	185 626,68	55,03%
1.6 Комунальні витрати на МЗК та прибудинкову територію	1 545 600,00	1 113 331,35	432 268,65	72,03%
1.7 Обслуговування димовентканалів	6 000,00	282,50	5 717,50	4,71%

1.8 Дератизація/дезінсекція	10 800,00	4 320,00	6 480,00	40,00%
1.9 Вивезення снігу, листя	68 400,00	11 448,00	56 952,00	16,74%
1.10 Послуги керуючого справами*	394 800,00	159 000,00	235 800,00	40,27%
1.11 Господарські витрати (матеріали, інвентар)	24 000,00	30 769,62	-6 769,62	128,21%
2.1 Поточний ремонт ліфтів	82 800,00	229 474,00	-146 674,00	277,14%
2.2 Поточний ремонт ВБМ (внутрішньобудинкових мереж)	150 000,00	88 267,59	61 732,41	58,85%
2.3 Поточний ремонт систем диспетчеризації	30 000,00	23 743,49	6 256,51	79,14%
2.4 Поточний ремонт ППА та ДВ	36 000,00	2 001,05	33 998,95	5,56%
2.5 Поточний ремонт конструктивних та внутрішн.елем.	120 000,00	189 436,79	-69 436,79	157,86%
2.6 Інший поточний ремонт	26 268,00	19 912,81	6 355,19	75,81%
3.1 Фонд заробітної плати (разом з податками)	276 000,00	277 677,94	-1 677,94	100,61%
3.2. Підготовка та проведення загальних зборів	40 800,00	3 884,63	36 915,37	9,52%
3.3 Оплата бухгалтерського супр.(в т.ч.прогр.забез.ЕЦП)	168 000,00	152 100,00	15 900,00	90,54%
3.4 Оплата юридичного супроводу (та судові збори)	158 400,00	117 315,55	41 084,45	74,06%
3.5 Адмін.витр.(посл.банку, канцтовари)	90 000,00	54 686,65	35 313,35	60,76%
Всього	5 965 068,00	4 999 717,99	965 350,01	83,82%

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 - 157 863,6 грн., витрати з резервного фонду - 453 277,87 грн.

2) Всього витрат - **5 610 859,46 грн.** (що відповідає даним в звітності ф.2-мс).

*рішенням Правління в межах кошторису, відсутністю керуючого справами та необхідністю ремонту асигнування перенесено до п.2.1. Ремонт ліфтів та до статті віднесено витрати на головного інженера

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

Додатково:

Згідно наданої звітності ф. 1-мс на 31.12.2022 р., валюта балансу становить 2313 тис. грн. та складається з наступних статей:

- актив: запаси - 250,2 тис.грн., поточна дебіторська заборгованість - 1331 тис.грн., грошові кошти та еквіваленти - 731,8 тис.грн.
- пасив: довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення - 2129,5 тис.грн., поточна кредиторська заборгованість - 183.5 тис.грн.

Згідно ф.2-мс за 2022 р., інші доходи 5610.9 тис.грн. та понесені витрати склали 5610,9 тис.грн., що відповідає звіту Правління з виконання кошторису за 2022 р.

Більш детально розшифрування статей балансу станом на 31.12.22 р.:

- на балансі ОСББ перебуває наступне майно (ТМЦ): вимикачі, контактори, підшипники, лампи/трубки світлодіодні, модулі шахти, монтажні комплекти до насосу, обмежувачі швидкості, тощо на загальну суму 250,2 тис.грн.;
- дебіторська заборгованість складається з 1331 тис.грн. - заборгованість співвласників по нарахованих внесках та заборгованості контрагентів, що складає 324,2 тис.грн.
- на основному поточному рахунку в АТ "ОщадБанк" та рахунку резервного фонду обліковується 731,8 тис.грн.
- довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення - 2129,5 тис.грн.
- кредиторська заборгованість перед контрагентами (поточна) - 133,2 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 31.12.2022 р.)

Фін.результат по Ф.2 відповідає кошторису - інші доходи складають 5610,9, інші витрати складають 5610,9 тис.грн. ОСББ є неприбутковою організацією, чистий прибуток відсутній в звіті.

Облік товарно-матеріальних цінностей

13. 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.

Дії щодо зауважень і рекомендацій ревізійної комісії ОСББ по звіту 26.02.2021р.

1. ВИКОНАНО. Проведено загальні збори ОСББ в 2021р. В 2022р. проведення Загальних зборів було перенесено через військовий стан і відсутність багатьох співвласників в межах Києва.
2. ВИКОНАНО. Кошторис оновлений був винесений на затвердження під час Загальних Зборів але не отримав необхідної кількості голосів.
3. НЕ ВИКОНАНО. Присутнє самовільне привласнення площ МЗК співвласниками, захламлення евакуаційних шляхів мешканцями будинку. Вербальні і письмові вимоги правління не діють на співвласників.
4. ВИКОНАНО. Отриманий Технічний паспорт на будинок.
5. ВИКОНАНО. Наявний оригінал договору із ТОВ "Мій Дім Онлайн в системі обліку і нарахування внесків співвласникам.

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 з урахуванням результатів виконання кошторису за 2020,2021,2022 роки, фактором подорожчанням послуг, фактичних витрат на утримання, ремонт ліфтів, необхідності ремонту входних груп і холодних переходів будинку.
2. Вжити заходів для покращення платіжної дисципліни по внесках від співвласників (виконання 2021 рік 96%, виконання 2022 рік 90.7%, загальна заборгованість більше 1млн грн).
3. 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 тимчасового використання МЗК співвласниками будинку.
4. 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:

Ревізійна комісія ОСББ «К5»

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. 535	-54409.92	32
2	кв. 421	-53250.59	31
3	кв. 693	-42619.87	25
4	кв. 425	-41690.50	25
5	кв. 531	-41669.81	25
6	кв. 694	-40119.57	25
7	кв. 315	-29476.75	25
8	кв. 849	-19158.31	23
9	кв. 859	-54782.70	21
10	кв. 863	-54272.19	21
11	кв. 856	-46036.41	21
12	кв. 864	-36991.08	21
13	кв. 865	-34808.76	21
14	кв. 861	-32961.18	21
15	кв. 872	-29195.25	21
16	кв. 873	-27646.50	21
17	кв. 866	-3378.90	21
18	кв. 871	-3079.86	21
19	кв. 875	-2428.44	21
20	кв. 862	-2393.37	21
21	кв. 858	-1548.54	21
22	кв. 870	-1548.54	21
23	кв. 874	-1548.54	21
24	кв. 869	-15825.70	15
25	кв. 98	-5596.22	14
26	кв. 58	-5058.24	12
27	кв. 121	-4889.52	12

28	кв. 311	-17532.68	11
29	кв. 844	-8471.43	11
30	кв. 814	-4636.72	11
31	кв. 867	-42335.80	10
32	кв. 857	-39905.60	10
33	кв. 853	-18720.90	10
34	кв. 309	-14371.80	10
35	кв. 851	-11899.60	10
36	кв. 854	-9746.00	10
37	кв. 140	-4106.20	10
	Загалом	-858 111.99	