

АКТ

**Ревізії фінансово-господарської діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «К5» (ідентифікаційний код 43065369)
За період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року**

м. Київ

26 лютого 2021 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 2020 року по 31 грудня 2020 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. Протоколи засідання правління ОСББ за період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року;
6. Виписка про включення ОСББ до Реєстру неприбуткових установ та організацій №1926544600081 від 21.06.2019р.;
7. Журнал вхідної і вихідної кореспонденції;
8. Печатки ОСББ.

Документи господарської діяльності:

9. Оригінали господарських договорів (28шт) та додатків до них укладених за період 01.01.2020р.-31.01.2020р.
10. Технічні паспорти на ліфти (20шт) із відмітками про відповідальних, проведення чергових технічних оглядів
11. Паспорти на вузли обліку теплової енергії (витратомір, термоперетворювачі, вимірювач) 2 шт. (через вихід з ладу замовлений ремонт)
12. Паспорти на вимірювальні прилади обліку ХВ, ГВ (6шт);
13. Акти технічної перевірки /опломбування вузлів обліку електричної енергії;

Фінансова діяльність:

14. Фінансова звітність мікропідприємства ОСББ «К5» за 2020р по формі No 1-мс та 2-мс;
15. Звіт виконання кошторису за 2020 рік (травень-грудень);
16. Виписки по рахунку UA843226690000026008301360132() за період 01 травня 2020 року по 31 грудня 2020 року;
17. Оборотно-сальдова відомість за 2020 рік в тому числі по рахунках 209,22,631,661,685,949,3771;
18. Акти звірки з основними постачальниками на 31.12.2020р.;
19. Звіт про використання коштів, виданих під звіт;
20. Акти списання ТМЦ;
21. Перелік майна, придбаного (набутого) для тривалого використання;

Розрахунки з співвласниками квартир та нежитлових приміщень:

22. Доступ в якості «ревізора» до програмного забезпечення (далі – ПЗ) <https://mydimonline.com.ua/> нарахування і обліку внесків по ОСББ «К5»;
23. Реєстр обліку співвласників в ПЗ;
24. Ведення обліку помісячних нарахувань та надходжень по особових рахунках в ПЗ;
25. Документи підтвердуючі роботу із боржниками (оголошення, листи претензії 96шт, позови 12шт);

Розрахунки із працівниками:

26. Накази по особистому складу ОСББ за період 01 травня 2020 року по 31 грудня 2020 року;
27. Відомості нарахування заробітної плати;
28. Штатний розпис;

29. Договори найманого персоналу;

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

Огляд будинку та приміщень:

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

Інше:

32. 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. З 01.05.2020р. здійснено перехід до самостійного утримання будинку та прибудинкової території;
2. Заключені необхідні договори із постачальниками послуг для обслуговування будинку і утримання будинку і прибудинкової території;
3. Підтримується у справному стані обладнання будинку і задовільний стан в технічних приміщеннях будинку;
4. Під час огляду МЗК зафіксовані самовільні привласнення площ МЗК співвласниками, захламлення евакуаційних шляхів і холодних переходів (див, Додаток 2)
5. Здійснюється робота по відстоюванню інтересів співвласників:
 - a. запит і позов в суд 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;
 - c. робота по заключенню індивідуальних договорів на холодне водопостачання з ПрАТ "Київводоканал";
 - d. заключені договори сервітутів із наявними провайдерами в будинку.
 - e. перерахунок безпідставно нарахованого боргу від КП «Київтеплоенерго».

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.
7. Станом на 31.12.2020 р. залишки по розрахунковим рахункам складають 454596,09 грн.+19482,40 грн., також додатково ОСББ відкрило депозитний рахунок на суму 200 000,00 грн. (на строк 3 міс, 6,5% ставка).
- Загальна сума залишку грошових коштів складає 674 078,49 грн.
8. За період з 01.05.2020 по 31.12.2020 р. додаткові платежі (сервітути, добровільні внески від співвласників*, компенсація за вторсировину, тощо) склали 147 939,76 грн.
9. Загальні грошові надходження на розрахунковий рахунок склали 4 180 093,56 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:

10. За період з 01.05.2020 по 31.12.2020 р. нараховано внесків на суму 4 235 530,75 грн.
11. За період з 01.05.2020 по 31.12.2020 р. на розрахунковий рахунок від співвласників квартир та нежитлових приміщень отримано внесків на суму 4 032 153,80 грн.
12. Загальна заборгованість мешканців станом на 01.01.21 р. склала - 203 376,95 грн. (з урахуванням передплат*).

*Сумарна заборгованість по внескам складає 276 616,81 грн (відсоток неплатежів 6,5%).

Предоплат по внескам 73 239,86 грн (відсоток передплат 1.7%).

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

14. Проводиться робота із боржниками по сплаті внесків: інформування через дошки оголошень, письмові претензії про сплату, судові позови до системних боржників:

Станом на 24.02.2021 р. Правлінням ОСББ подано позови до суду про стягнення заборгованості із власників наступних квартир/приміщень: 309, 310, 315, 421, 531, 693, 694, 386, 535, 49, 633, 849.

Також надіслано 96 претензій співвласникам про необхідність погашення заборгованості по внесках. Подачі кожного позову до суду передуює спроба правління вирішити питання погашення заборгованості шляхом переговорів.

* Станом на 24.02.2021 є рішення суду про стягнення боргу із власників приміщень, належних ПрАТ «Енергополь - Україна». Однак рішення ще не набрало законної сили, відповідно, примусове виконання на даний час неможливе. Розгляд справ у районних судах здійснюється тривалий час з огляду на надмірну завантаженість суддів. Призначення розгляду справ та/або їх відкладення здійснюється з проміжком часу у 2-4 місяці, з огляду на що сподіватись на швидке отримання результатів у судах не доводиться.

Аналіз виконання кошторису за 2020 р.

Витрати на утримання будинку загального фонду

Статті витрат	План, грн.	Факт, грн.	Різниця, грн	Виконання, %
1.1 Компл. прибир. (у т.ч.витр.матер.)	684 800,00	680 724,48	4,075.52	99.4%
1.2 Обслугов-я ВБМ (аварійна слжба)	442 400,00	461 948,28	- 19,548.28	104.4%
1.3 Тех.обслуг.ліфтів та систем диспетч.	264 000,00	217 920,00	46,080.00	82.5%
1.4 Обслуговування протипожежної сигн.	158 400,00	121 891,56	36,508.44	77.0%
1.5 Вивезення ТПВ(тверд.побут відх.)	275 200,00	180 999,00	94,201.00	65.8%
1.6 Комунал. витрати на МЗК та прибуд. тер	1 030 400,00	719 970,10	310,429.90	69.9%
1.7. Обслуговування димовентканалів	4 000,00	0,00	4,000.00	0.0%
1.8 Дератизація/дезінсекція	7 200,00	3 000,00	4,200.00	41.7%
1.9 Вивез-ня снігу, листя	45 600,00	22 411,60	23,188.40	49.1%
1.10 Послуги керуючого справами*	0,00	0,00	0.00	0.0%
1.11 Господарські витрати (мат-ли,інв-р)	16 000,00	8 580,12	7,419.88	53.6%
2.1 Поточний ремонт ліфтів	55 200,00	39 288,40	15,911.60	71.2%
2.2 Поточний ремонт ВБМ**	100 000,00	125 164,66	- 25,164.66	125.2%
2.3 Поточний ремонт систем диспет.	20 000,00	20 079,98	- 79.98	100.4%
2.4 Поточний ремонт ППА та ДВ**	24 000,00	28 041,06	- 4,041.06	116.8%
2.5 Поточний ремонт констр.та внутр.елем	343 200,00	285 676,02	57,523.98	83.2%
2.6 Інший поточний ремонт	17 512,00	13 327,10	4,184.90	76.1%
3.1 Фонд зар. плати (разом з подат.)	184 000,00	174 523,10	9,476.90	94.8%
3.2. Підготовка та проведення загальних зборів	27 200,00	0,00	27,200.00	0.0%
3.3 Опл.бухг.супр.(в т.ч.прогр.забез.ЕЦП	112 000,00	106 000,00	6,000.00	94.6%
3.4 Оплата юрид-го супроводу (суд.збір)**	105 600,00	119 440,40	- 13,840.40	113.1%
3.5 Адмін.витр.(посл.банку, канцтовари)	60 000,00	57 510,48	2,489.52	95.9%
Всього	3976712,00	3386496,34	590215.66	85.2%

1) Витрати з ремонтного фонду - 0,00 грн., витрати з резервного фонду - 21140 грн.

2) Всього витрат - **3 407 636,34 грн.** (що відповідає даним в звітності ф.2-мс).

*рішенням Правління вартість послуг керуючого справами в повному 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 31.12.2020 р., валюта балансу становить 1093,3 тис. грн. та складається з наступних статей:

- актив: запаси - 21,9 тис.грн., поточна дебіторська заборгованість - 397,3 тис.грн., грошові кошти та еквіваленти - 674,1 тис.грн.
- пасив: довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення - 984,9 тис.грн., поточна кредиторська заборгованість - 106,9 тис.грн. інші - 1,5 тис.грн.

Дебіторська заборгованість складається з заборгованості власників за внесками та передплат постачальникам. Кредиторська заборгованість є поточною, оскільки згідно умов договорів з постачальниками, розрахунок за фактично поставлені послуги здійснюється наступного місяця (що підтверджується актами звірки з основними постачальниками станом на 31.12.2020 р.)

Облік товарно-матеріальних цінностей

15. 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 затвердженим Загальними зборами в кошторисі показникам.

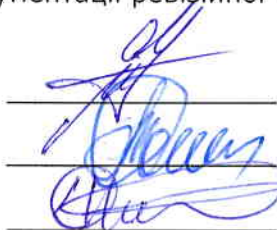
Зауваження та рекомендації правлінню ОСББ за фактом проведення ревізії:

Голові правління ОСББ Сорокіну Артему Володимировичу слід вжити наступних заходів:

1. Проінформувати на сайті і дошках оголошень щодо строків проведення наступних загальних зборів ОСББ, організувати виконання прийнятих рішень;
2. Підготувати оновлений кошторис на затвердження загальних зборів із врахуванням результатів виконання кошторису за 2020 рік і фактором подорожчання послуг через зріст мін.зарплатні, тощо.
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 використання МЗК співвласниками будинку.
4. Через позов до суду отримати технічну документації на будинок від Забудовника або попередньої обслуговуючої компанії;
5. Мати оригінал договору із ТОВ "Мій Дім Онлайн", враховуючи важливість ПЗ з обліку нарахувань і сплати внесків;

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»:



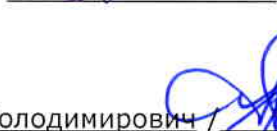
Міненко Я.І.

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	535	-15302,79	9
2	421	-15295,14	9
3	425	-15008,58	9
4	531	-15001,11	9
5	694	-14443,02	9
6	315	-10611,63	9
7	849	-7496,73	9
8	313	-4027,41	9
9	512	-3461,85	9
10	379	-3446,73	9
11	386	-5137,89	6
12	633	-4735,06	6
13	58	-2529,12	6
14	60	-2126,88	6
15	597	-3071,40	5
16	49	-2127,72	5
17	786	-2088,53	5
18	478	-1864,58	5
19	129	-1856,20	5
20	813	-1843,48	5
21	529	-1826,85	5
22	548	-2708,40	4
23	139	-1981,04	4
24	84	-1602,24	4
25	31	-1495,00	4
26	87	-1491,68	4
27	94	-1491,68	4
28	311	-4344,92	3

Ревізійна комісія ОСББ «К5»

29	148	-3386,37	3
30	481	-2695,90	3
31	624	-2461,23	3
32	682	-2245,02	3
33	184	-2023,80	3
34	209	-1895,55	3
35	683	-1712,04	3
36	245	-1709,52	3
37	571	-1666,36	3
38	97	-1485,78	3
39	824	-1478,22	3
40	650	-1327,22	3
41	452	-1231,60	3
42	98	-1199,19	3
43	409	-1145,70	3
44	64	-1116,21	3
45	489	-1093,62	3
46	88	-1015,64	3
47	Інші, менше 3 міс	-31173,16	

Додаток №2
До акту ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ «К5»

Під час огляд стану будинку встановлені наступні випадки, які мають ознаки самовільного привласнення площ МЗК співвласниками:

№ секції	Поверх	№ кв/прим.	Виявлено:
1	16	97, 98	Побудована перегородка, МЗК приєднано до кв/прим
1	17		Встановлені замки, МЗК перетворено на комору
1	17	99, 100, 101	Побудована перегородка, МЗК приєднано до кв/прим
1	18	111, 112	Побудована перегородка, МЗК приєднано до кв/прим
1	20	125, 126	Побудована перегородка, МЗК приєднано до кв/прим
1	22		Встановлені замки, МЗК перетворено на комору
1	25		Поверх зачинено на замок, обмежений доступ до МЗК
3	7	336, 337, 338, 339, 340	Поверх зачинено на замок, обмежений доступ до МЗК
3	24		Встановлені замки, МЗК перетворено на комору
4	5	436, 437, 438, 439, 440	Поверх зачинено на замок, обмежений доступ до МЗК
4	22	521, 522, 523	Побудована перегородка, МЗК приєднано до кв/прим
6	3	697,698	Побудована перегородка, МЗК приєднано до кв/прим
6	4	704, 705	Побудована перегородка, МЗК приєднано до кв/прим
6	11	753, 754	Побудована перегородка, МЗК приєднано до кв/прим
6	17	795	Встановлені замки, МЗК перетворено на комору