

Звіт № 1/2023

**ревізійної комісії про результати перевірки
фінансово-господарської діяльності ОСББ “Будівельників, 30”
(код ЄДРПОУ 40570203)**

м. Київ

09.02.2023 р.

Нами, ревізійною комісією у складі:

Головіна Л.М. - голова комісії,

Кузнєцова І.Ф.- член комісії,

Ященко І.І.- член комісії.

на підставі Статуту ОСББ та Положення “Про Ревізійну комісію ОСББ “Будівельників,30” проведено перевірку фінансово-господарської діяльності ОСББ “Будівельників, 30” (код ЄДРПОУ 40570203) за період з 01 січня 2022 по 31 грудня 2022р. Перевірку розпочато 25 січня 2023 р., закінчено 09 лютого 2023 року.

Посадовою особою, відповідальною за фінансово-господарську діяльність ОСББ “Будівельників, 30” в періоді, що перевіряється, є Голова правління Белькова Ірина Вікторівна відповідно до Протоколу засідання правління № 3 від 08.04.2019р. та наказу № 1 від 09.04.2019 р.

Для перевірки Головою правління ОСББ було передано наступні документи:

- папка з первинними документами по фінансово-господарській діяльності (акти наданих послуг та виконаних робіт, банківські виписки, відомості по нарахуванню заробітної плати, товарні накладні, фіскальні чеки, авансові звіти тощо);
- папка з протоколами засідань правління за 2022 рік;

За період, що перевіряється, не було жодних змін щодо реєстраційних даних ОСББ “Будівельників, 30”. Ведення бухгалтерського обліку неприбуткової організації ведеться відповідно до вимог Закону України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” від 16.07.1999р. № 996-XIV, затверджених Положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні.

У періоді, за який здійснювалася перевірка та під час перевірки інвентаризації основних фондів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей тощо не проводились.

ОСББ "Будівельників, 30" відкрито в банківських установах наступні розрахункові рахунки в національній валюті:

1. UA673052990000026006026221774 в АТ "КБ «Приватбанк»,
2. UA363052990000026009036209738 в АТ "КБ «Приватбанк»,
3. UA543006140000026000500308556 в АТ "КредіАгроколь Банк".

Під час перевірки по основному рахунку
UA673052990000026006026221774 в АТ «КБ "Приватбанк"» встановлено наступне: залишок коштів на рахунку станом на 01.01.2022 р. – **10670,50** грн.

За звітний період з 01.01.2022 р. по 31.12.2022 р. на рахунок надійшло **817 889,32** грн., з наступною розшифровкою:

№ з/п	Перелік находжень	Сума
1	Внески співвласників	809 089,32
2	Оплата за рекламу (ТОВ "Ліфті́нфо")	0
3	Оплата за використання мереж будинку (сервітут)	4800,00
4	Благодійний внесок на асфальтування	4000,00
	Разом надходження за 2022 рік	817 889,32

Недоотримання коштів через несвоєчасну оплату нарахованої суми УБПТ (заборгованість співвласників) станом на 01.01.2023 р. складає **33 230,20** грн.

З поточного рахунку ОСББ за період з 01.01.2022 р. по 31.12.2022 р. було витрачено **707 992,62** грн. за такими напрямками:

№ з/п	Перелік витрат	Сума
1	Вивезення сміття (ТОВ "Володар-роз")	45572,43
2	Технічне обслуговування ліфтів (ПП "Екперимент")	37600,00
3	Послуги охорони ІТП, підвалу (ТОВ "Столиця сервіс груп")	6050,00
4	Постачання електроенергії для ліфтів, освітлення МЗК, ІТП, роботи насосів (ТОВ "Київські енергетичні послуги")	39568,39
5	Водопостачання на прибирання, полив прибудинкової території (ПРАТ "АК "Київводоканал")	3512,87

6	Обслуговування систем опалення, ХВП, ГВП, електропостачання, ІТП на насосній станції будинку (ТОВ "Ліон")	115850,00
7	Прибирання прибудинкової території та МЗК (ФОП Паламаренко Д.Д.)	105600,00
8	Послуги з управління будинком (Заробітна плата з податками голови Правління)	50512,21
9	Послуги з управління будинком (ФОП Гарас О.С.)	76044,00
10	Бухгалтерські послуги (ФОП Длугач Вікторія Геннадіївна)	47700,00
11	Розрахунково-касове обслуговування банківського рахунку	2946,46
12	Послуги з благоустрою (вивіз габаритного сміття, покіс трави, посадка квітів та кущів, обрізка дерев)	17260,00
13	Послуги з вивезення гілля (КП по утриманню зелених насаджень м. Києва)	3400,00
14	Ремонт навісу над запасним виходом з 2-го під'їзду	2922,77
15	Укладка асфальту біля 3 під'їзду	16000,00
16	Кодові замки на входні двері під'їздів	6225,00
17	Встановлення металевого забору	3700,00
18	Сантехнічні товари та проведення ремонтних робіт в ІТП	8569,00
19	Будівельні матеріали та укладка плитки в МЗК	22870,47
20	Вогнегасник, ТО вогнегасника, монтаж пультової сигналізації	3900,00
21	Драбина шарнірна	2488,10
22	Електротовари	4072,80
23	Автоматичні вимикачі, провід, роботи по їх заміні	34918,33
24	12UPM5500 Power Terminal AGM Batteries	15279,00
25	Преобразователь (безперебійник)	18646,00
26	Рація BaofengUV-82 з гарнітурою	2 798,00
27	ТМЦ (авансові звіти)	12 740,32
28	Господарські витрати, канцтовари, поштові послуги	1246,48
	Разом витрати за 2022 рік	707 992,62

Залишок коштів по рахунку UA673052990000026006026221774 станом на 31.12.2022 р. становить **120 567,20** грн.

Під час перевірки по спеціальному рахунку UA363052990000026009036209738 в АТ "КБ "Приватбанк", який було відкрито у липні 2020 року для акумуляції коштів Спецфонду по модернізації ІТП, встановлено наступне:

залишок коштів на рахунку станом на 01.01.2022 р. – **9558,27** грн.

За звітний період з 01.01.2022 р. по 31.12.2022 р. надходжень на рахунок від співвласників, а також витрати з рахунку у періоді, що перевіряється, не здійснювалися.

Сума боргу на 01.01.2023р.по несплаченим внескам становить **5643,93** грн.

Залишок коштів по спец. рахунку UA363052990000026009036209738 станом на 31.12.2022 р. становить **9 558,27** грн.

Під час перевірки по поточному рахунку **UA543006140000026000500308556** в АТ “КредіАгроколь Банк” встановлено наступне: залишок коштів на рахунку станом на 01.01.2022 р. – **34 348,55** грн.

За звітний період з 01.01.2022 р. по 31.12.2022 р. на рахунок надійшло **9587,84** грн., з яких:

- оплата від ПрАТ “Київстар” за розміщення обладнання – 6000,00 грн.;
- оплата від ТОВ “Укрдатаком” за розміщення обладнання – 2250,00 грн.;
- оплата від ТОВ “КТМ” від встановлення обладнання – 1337,84 грн.

Витрат по рахунку за період, що перевіряється, не здійснювалося, залишок коштів по рахунку станом на 31.12.2022 р. - **43936,39** грн.

Узагальнююча інформація про рух коштів протягом 2022 року та залишки коштів на рахунках наведена у таблиці:

№ з/п	Рахунок	Залишок на 01.01.2022р.	Надходження за 2022 рік	Витрати за 2022 рік	Залишок на 01.01.2023 р.
1	Основний рахунок	10670,50	818309,72	707992,62	120 567,20
2	Рахунок для Спецфонду	9558,27	-	-	9558,27
3	Рахунок в КредіАгроколь	34348,55	9587,84	-	43936,39
	Разом	54577,32	827897,56	707992,62	174061,86

Під час перевірки фінансово-господарської діяльності ОСББ встановлено наступне:

Оплата послуг з благоустрою у сумі **17260,00** грн. не закладені у кошторисі ОСББ, хоча їх оплата здійснюється на регулярній основі.

У березні 2022 року не здійснювалося нарахування заробітної плати голові правління, але у кадрових документах відсутні первинні документи (заява голови правління, наказ тощо), на підставі яких не здійснювалося нарахування заробітної плати. Також відбулося зменшення витрат на бухгалтерське обслуговування протягом березня-травня 2022 року, яке необхідно оформити додатковою угодою до договору.

Податкова звітність за період, що перевіряється, подавалася в терміни і в обсягах, встановлених податковим законодавством України.

Фінансова звітність за 2022 рік складена відповідно до вимог Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні, достовірно відображає фінансовий стан ОСББ “Будівельників, 30” станом на 31 грудня 2022 року та його фінансовий результат за період, що підлягав перевірці. Документи відсутні на сайті ОСББ, є тільки в паперовому вигляді.

Була проведена перевірка ведення Протоколу загальних зборів ОСББ “Будівельників, 30” за 19 лютого 2022 року. Загальна кількість Протоколів -1 (один). Протокол відсутній на сайті. Цей протокол скасовано рішенням правління від 13.04.2022.у зв'язку з неможливістю збору підписів мешканців будинку з початком військового стану в Україні.

Була проведена перевірка ведення “Протоколів засідань Правління ОСББ “Будівельників, 30” в кількості 9 (дев'ять). Наявні Протоколи за 05.01.2022 р., 16.02.2022 р., 22.02.2022 р., 13.04.2022 р., 15.06.2022 р., 01.08.2022 р., 15.10.2022 р., 25.11.2022 р., 16.12.2022 р. Протоколи оформлені згідно вимог Міністерства юстиції України № 1083/27528 від 08.09.2015 р.

Встановлено, що Правління ОСББ “Будівельників, 30” проводило засідання на регулярній основі. Обговорювались планування та проведення загальних зборів членів ОСББ “Будівельників, 30”, планування процесу проведення опитування членів ОСББ за результатами загальних зборів, організацію діяльності Правління ОСББ під час дії воєнного стану в Україні, актуальні питання підтримання життєдіяльності дому в період воєнних дій та підготовку к опалювальному сезону 2022-2023 рр., ремонт навісу над запасним виходом з 2-го під'їзду, закупку вогнегасників в електрощитові будинку, питання з асфальтування території біля 3-го під'їзду за свої кошти та кошти сусіднього будинку, проведення підготовки підвалу для використання не тільки під час повітряної тривоги, а як місце, де можна підзарядити гаджети у випадку блекауту, забезпечення безпеки мешканців будинку у випадках відсутності електроенергії, питання заборгованості мешканців будинку –членів ОСББ.

Протоколи оформлені згідно вимог законодавства (підписи всіх членів правління - в наявності).

Протоколи засідань Правління викладені на загальнодоступному сайті ОСББ <https://osbb30.com/docs/>.

У 2022 році були проведені як заплановані, так і позапланові ремонтні роботи, перелік яких зазначений в Протоколах правління.

Планові ремонтні роботи:

1. Проведений поточний ремонт увсіх парадних (заміна пошкодженої плитки на підлозі).

Загальна вартість проведених ремонтних робіт – заміна пошкодженої плитки на підлозі (три під'їзди) та будівельних матеріалів, використаних під час ремонту, становить **22870,47** грн.

2. Проведений частковий ремонт навісу над аварійними виходом з 2-го парадного.

Загальна вартість проведених ремонтних робіт – та матеріалів, використаних під час ремонту, становить **2922,77** грн.

3. Проведено закупівлю автоматичних вимикачів з подальшою заміною керамічних запобіжників на автоматичні вимикачі в електрощитовій на загальну суму **34 918,33** грн.

4. Проведено асфальтування біля 3-го під'їзду. Загальна вартість становить асфальтування становить **16 000** грн.

5. Встановлення металевого забору на прибудинковій території **3700,00** грн.

Частина запланованих робіт з модернізації ІТП та проведення реконструкції внутрішньо-будинкових інженерних мереж та технічне переоснащення теплового пункту житлового будинку не було виконано в зв'язку з початком воєнних дій в Україні. Зокрема, не виконані наступні роботи:

- з встановлення лічильника опалювальної системи в ІТП, що надає можливість враховувати показники при розподілі загальних витрат на теплову енергію по опаленню та гарячу воду;
- заплановані ремонтні роботи на 2022 – 2023 роки виконані в не повному обсязі.

Договори ОСББ “Будівельників, 30”, що дійсні на момент перевірки:

- ПАТ “Акціонерна компанія “Київводоканал” від 12-06-2019 № 21146/9-04 та додаток до нього;
- ТОВ “Київські енергетичні послуги” від 13.08.2019 р. № 64503012 та додатки до нього;
- ТОВ “Євро-Реконструкція” від 02.05.2019 р. № 420628;
- СВК “Ліон” від 01.05.2019 р. № 2030/19 та додатки до нього;
- ТОВ “Фірма ” Володар - Роз” від 30.04.2019 р. № 6/3621-Ж-19;
- ПП “Експеримент” від 01.05.2019 р. № 1/5-19/3;
- ФОП “Гарас Олена Сергіївна” від 01.02.2020 р. № 1/20 та додатки до нього;
- ФОП “Другач Вікторія Геннадіївна” від 01.05.2019 р. № 4;
- ПАТ “Київстар” від 01.08.2018 р. № 343168;
- ТОВ “Укрдатаком” від 20.03.2019 р. № УДК/СТ/20190307 та додатки до нього;

- ТОВ "Київські Телекомунікаційні мережі" від 01.06.2018 р. № 1285-Д/Б30;
- ТОВ "Ліфті́нфо" від 01.08.2019 р;
- ТОВ "Новобокс" від 23.06.2020 р № 1/1;

Зауваження та рекомендації за результатами перевірки фінансово-господарської діяльності ОСББ "Будівельників, 30"(код ЄДРПОУ 40570203)

- розпочати роботу по підготовці до проведення загальних зборів співвласників ОСББ з повторним винесенням на розгляд питань, які були у порядку денному загальних зборів 19.02.2022 р.;

- винести на розгляд співвласників План проведення ремонтних робіт на 2023 – 2024 роки для обговорення та затвердження, оскільки деякі заплановані роботи по будинку перевищують суму 100 000,00 грн. і потребують затвердження на загальних зборах співвласників;

- викласти окремим документом діючий План проведення ремонтних та інших робіт у будинку;

- винести на розгляд співвласників переглянутий кошторис (розрахунок оплати за житлове та/або не житлове приміщення). Така рекомендація пов'язана з тим, що вартість послуг компаній-підрядників, електроенергії, мінімальна заробітна плата тощо постійно підвищується і вартість послуг за управління (утримання) багатоквартирним будинком не перекриває реальні витрати;

- винести на розгляд співвласників доцільність проведення фахової експертизи стану фундаменту житлового будинку з метою об'єктивної оцінки його поточного стану та прорахунку вартості виконання робіт по його збереженню та відновленню, враховуючи скарги власників підвальних приміщень у будинковому чаті;

- проінформувати співвласників ОСББ про результати участі у загальноміській програмі співфінансування 70/30 та перелік проведених робіт у 2022 році, шляхом розміщення документів на сайті;

- провести актуалізацію роботи сайту та викласти на сайті ОСББ наступні документи:

- Положення про Ревізійну комісію;
- Звіт ревізійної комісії за 2021 рік;
- Звіт Голови правління за 2021 рік;

- Оновити роботу посилань в розділі “Корисні ресурси”. На сайті відсутні деякі документи стосовно звітності, не працюють наступні посилання: Єврореконструкція (опалення, гаряча вода) та перевірка ЄЦП.

Зауваження по витратам:

1. Витрати, які не були заплановані в бюджеті та пов'язані з роботою ОСББ у воєнний час - закуплена рація BaofengUV-82 з гарнітурою – 2798 грн. Згідно усного пояснення голови ОСББ Белькової І.В. - рація була закуплена влітку 2022р. за рекомендацією КМДА з метою підтримання постійного зв'язку держадміністрації з керуючим персоналом ОСББ на випадок повного блекауту або інших екстрених ситуацій у воєнний час (ядерний, хімічний вибух, спуск води з системи опалення тощо).
2. Включити до кошторису витрати на оплату послуг з благоустрою території.
3. Оформити наказ відповідно до заяви голови правління ОСББ про підстави відсутності нарахування заробітної плати у березні 2022р. Також рекомендовано скласти графік відпусток та здійснити нарахування та виплату щорічних основних відпусток за 2021/2022 рр.

Треба відмітити, що практично всі позапланові витрати були пов'язані з забезпеченням безпеки для мешканців будинку (встановлення додаткових механічних кодових замків на входні двері всіх трьох парадних, щоб запобігти проникненню сторонніх осіб при відключенні світла в районі, закупка обладнання для підтримання життєдіяльності в підвалі, який може слугувати сховищем в екстрених випадках (перехідник тощо).

Висновок комісії:

Так як суттєвих недоліків в роботі Правління ОСББ “Будівельників, 30” не виявлено, особливо, враховуючи воєнний стан в Україні та неможливість планувати виконання робіт та виникнення екстрених ситуацій, признати роботу Правління задовільною.

Члени ревізійної комісії:

Голова комісії	Головіна Людмила Михайлівна	
Член комісії	Кузнєцова Ірина Федорівна	
Член комісії	Яценко Інна Ігорівна	

Ознайомлені:

Голова Правління	Белькова Ірина Вікторівна	
Бухгалтер	Другач Вікторія Геннадіївна	

