

АКТ
про результати перевірки фінансово-господарської
діяльності об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку «ЖУЛЯНИ-1» (ЄДРПОУ 41347868)
за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року

Ревізійною комісією об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ЖУЛЯНИ-1» у складі: Голови комісії – Ващенко О.І., членів комісії – Рубана І.І. та Кучера Р.І, із відома та в присутності Голови правління – Глуховської О.Д. та членів правління була проведена ревізія фінансово-господарської діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ЖУЛЯНИ-1» за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року включно.

Для проведення ревізії були представлені:

- витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;
- облікова політика ОСББ затверджена наказом від 04.12.2018 року;
- кошторис на 2019 рік;
- протокол річної інвентаризації від 17.10.2019 року;
- детальні банківські виписки по всіх рахунках ОСББ за період 01.01.2019 - 31.12.2019р.;
- звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації за 2019 рік;
- витяг з інформаційної системи органів ДФС щодо стану розрахунків платника з бюджетом та цільовими фондами станом на початок 2020 року;
- податкова декларація з плати за землю за 2020 рік;
- протоколи загальних зборів ОСББ «ЖУЛЯНИ-1»;
- договір з ТОВ "КОМПАНІЯ "ІМПЕКС ЮКРЕЙН" на розробку технічної документації;
- договір підряду з ТОВ "КОМПАНІЯ "ІМПЕКС ЮКРЕЙН" на проведення проектних та монтажних робіт з електропостачання.

Голова ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

 /Ващенко О.І. /

 /Кучер Р.І./

 /Рубан І.І./

Реєстраційні дані:

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "ЖУЛЯНИ-1" (скорочена назва ОСББ "ЖУЛЯНИ-1", далі за текстом – ОСББ) код ЄДРПОУ 41347868 зареєстровано 22.05.2017 за адресою м.Київ, Солом'янський район, ВУЛИЦЯ ДОБРОБУТНА, будинок 1. Основний вид діяльності згідно класифікатора КВЕД – 81.10 "Комплексне обслуговування об'єктів".

Голова правління: Глуховська Оксана Дмитрівна, що діє згідно Статуту на протоколу загальних зборів ОСББ № 2 від 11.11.2018 року та наказу № 1 від 03.12.2018 року.

Дата взяття на облік платника податків: 22.05.2017, за номером: 265817145193 та платника єдиного внеску: 22.05.2017 за номером: 10000000931195.

У ОСББ наявний один банківський рахунок відкритий у АТ КБ "ПРИВАТБАНК", ЄДРПОУ 14360570 ВІДДІЛЕННЯ "БОРЩАГІВСЬКЕ" ФІЛІЇ "РОЗРАХУНКОВИЙ ЦЕНТР", р/р № UA723206490000026008052661856 у валюті гривня.

В ході ревізії встановлено наступне:

1. Фінансова діяльність:

Банківський рахунок використовувався для прийняття внесків та платежів від співвласників, розрахунків із постачальниками послуг, державними органами, перерахунку підзвітних сум, тощо.

Станом на 01.01.2019 року – залишок коштів становив **4 812,45** грн.

Станом на 31.12.2019 року – залишок коштів становив **308 327,17** грн.

Обігу готівкових коштів в ОСББ регламентується наказами від 04.12.2018 року «Про організацію касової дисципліни та оприбуткування готівкових коштів» та «Про встановлення ліміту каси», під час періоду ревізійної перевірки зняття та надходження готівкових коштів не відбувалося, чекові книжки відсутні.

1.1. Видатки:

За період проведення ревізії сплачено з банківського рахунку ОСББ коштів на загальну суму – **2 369 347,65** грн, а саме:

- сплачено обов'язкових зборів до бюджету на суму – **777,86** грн.
- сплачено контрагентам на суму – **2 395 569,79** грн.

Голова ревізійної комісії _____ /Вашенко О.І. /
Член ревізійної комісії _____ /Кучер Р.В. /
Член ревізійної комісії _____ /Рубан І.І. /

Банківські операції по рахунку підтверджені відповідними документами: банківські виписки, платіжні доручення, рахунки на оплату, чеки, тощо.

Перелік контрагентів та сум, що перераховувалися з призначенням витрачання коштів наведено у таблиці нижче.

№	Назва контрагента	Призначення коштів	Сума
1	АТ КБ «ПРИВАТБАНК»	Фінансові послуги банку (розрахунково-касове обслуговування)	-1 594,13
2	ГЛАДКИЙ Є. М. ФОП	Комплексне обслуговування будинку (у т. ч. вивезення габаритного сміття та розчищення внутрішньої та зовнішньої території будинку)	-14 220,00
3	ЯНЦЕВИЧ О.В. ФОП	Відновлення, ремонт та обслуговування домофонної системи	-7 317,00
4	Якимець С.С. ФОП	Виготовлення, доставка та монтаж парадних дверей	-20 000,00
5	АТ КБ «ПРИВАТБАНК», карткові рахунки	Компенсація витрат по авансовому звіту, що здійснені членами правління (поштові витрати та товар)	-1 649,38
6	МАЦЮК Т.І. ФОП	Діагностика та чищення каналізаційної системи	-14 905,00
7	СЕРЕДОВИЧ А. А.	Підключення та обслуговування електронного замка (вхідні двері)	-3 600,00
8	ЛІФТСЕРВІС ТОВ	Обслуговування та ремонт ліфтів	-9 720,00
9	АНТАРЕС ОА, ТОВ	Монтаж системи автоматичного освітлення та відеонагляду	-17 062,00
10	ТОВ ЕПІЦЕНТР К	Будівельні та господарські матеріали	-37 324,52
11	ГЛАДКА І.В.	Юридичні послуги	-37 050,00
12	ЕКСПЕРТ плюс	Послуги оцінки земельних ділянок, геодезія	-6 000,00
13	ТОВ КОМПАНІЯ ІМПЕКС ЮКРЕЙН	Розробка документації та монтажні роботи з електропостачання	-1 479 604,80
14	ТОВ АКВАЕКОБІОГРУПП	Послуги вивезення твердих відходів та оренда контейнерів для сміття	-33 924,00

Голова ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

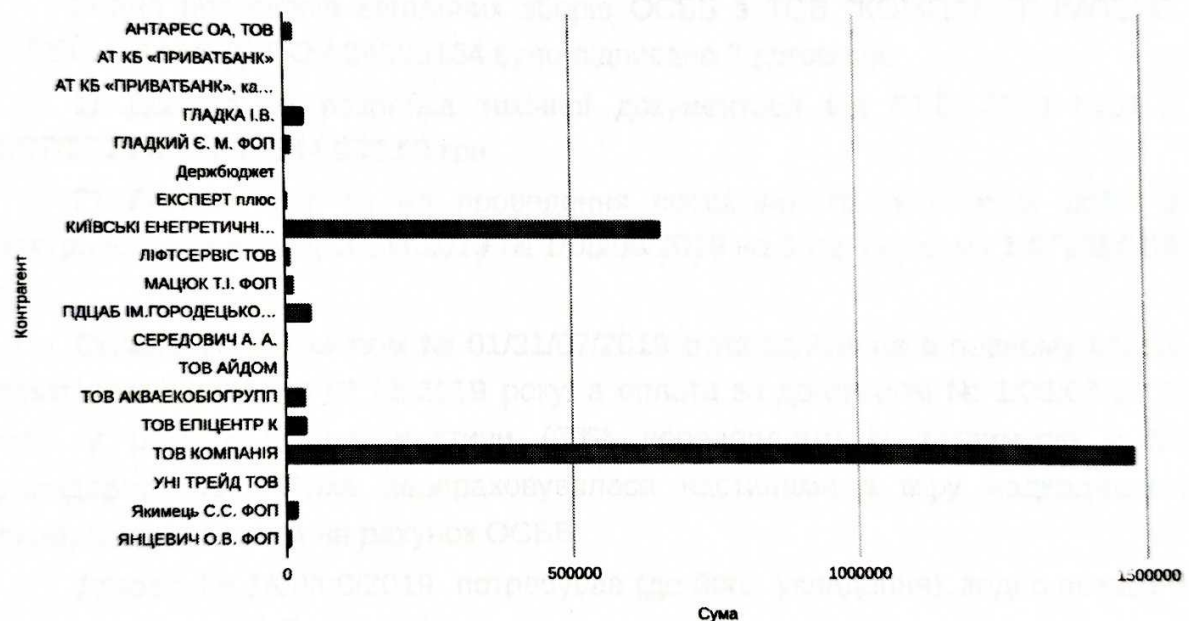
/Ващенко О.І. /

/Кучер Р.В. /

/Рубан І.І. /

15	ПДЦАБ ІМ.ГОРОДЕЦЬКОГО ПП	Розробку проекту будинку	-46 000,00
16	Держбюджет	Земельний податок, військовий збір	-777,86
17	ТОВ АЙДОМ	ІТ послуги, сайт будику.	-4 164,00
18	УНІ ТРЕЙД ТОВ	Електрообладнання, системи освітлення	-3 072,00
19	КИЇВСЬКІ ЕНЕГРЕТИЧНІ ПОСЛУГИ, ТОВ	Постачання електроенергії по договору поруки	-658 362,96
			-2 396 347,65

Структура видатків наведена у діаграмі



Голова ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

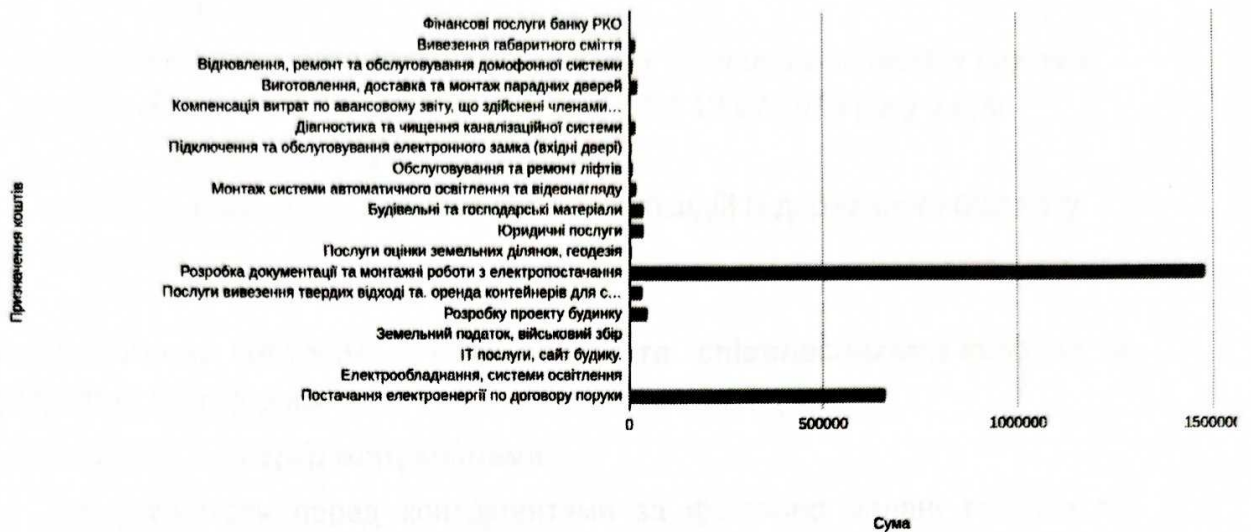
Член ревізійної комісії

/Ващенко О.І. /

/Кучер Р.В. /

/Рубан І.І. /

Структура видатків наведена у діаграмі



Згідно протоколів загальних зборів ОСББ з ТОВ "КОМПАНІЯ" ІМПЕКС ЮКРЕЙН "Код ЄДРПОУ 34565164 було підписано 2 договори:

1) Договір на розробка технічної документації від 31.07.2019 №01 / 31/07/2019 на суму **344 064,00** грн

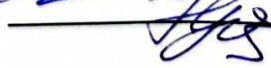
2) Договір підряду на проведення проектних та монтажних робіт з електропостачання від 08.08.2019 № 1/08/08/2019 на Загальну суму **1 872568,00** грн.

Оплата за договором № 01/31/07/2019 була здійснена в повному обсязі двома платежами від 01.08.2019 року, а оплата за договором № 1/08/08/2019 лише у розмірі першої частини (60% передоплати) із затримкою у 54 календарних дні. Сума перераховувалася частинами в міру надходження єдиноразових внесків на рахунок ОСББ.

Договір № 1/08/08/2019 потребував (до його укладання), згідно абзацу 5 пункту 3 розділу III Статуту, погодження умов договору, які укладаються на суму, що перевищує 1000000 (один мільйон) гривень та після затвердження загальними зборами співвласників. Даний договір затверджено на загальних зборах співвласників протоколом №7 від 13.07.2019 року.

1.2. Доходи:

За період проведення ревізії надійшло на банківський рахунок ОСББ коштів на загальну суму – **2 699 862,37** грн, а саме:

Голова ревізійної комісії  /Ващенко О.І. /
 Член ревізійної комісії  /Кучер Р.В. /
 Член ревізійної комісії  /Рубан І.І. /

- від співвласників квартир та нежитлових приміщень за оплату компенсаційних внесків та платежів на утримання будинку в сумі

– **930 622,37** грн.

- від співвласників квартир та нежитлових приміщень за оплату разових членських внесків згідно Протоколу № 7 від 13.07.2019 року у сумі

– **1 769 240,00** грн.

- надходження відшкодування пільг та субсидій із державного бюджету відсутнє.

2. Розрахунки із постачальниками послуг та співвласниками квартир та нежитлових приміщень.

2.1. Заборгованість перед контрагентами:

Заборгованість перед контрагентами за фактично надані послуги по утриманню будинку на 31.12.2019 року лише поточна та становить

- **5 074,00** грн., а саме:

• **2 622,00** грн – за вивезення твердих побутових відходів за грудень 2019 року;

• **600,00** грн. – за оренду контейнерів для сміття за грудень 2019 року;

• **1 020,00** – за обслуговування ліфтів за грудень 2019 року;

• **832,00** грн. – за обслуговування домофонної системи за грудень 2019 року.

Також існує договірна заборгованість ОСББ перед підприємством ТОВ "КОМПАНІЯ "ІМПЕКС ЮКРЕЙН" у сумі 2-гої частини по договору, що станом на 31.12.2019 року складала – **749 027,20** грн.

2.2. Заборгованість співвласників квартир та нежитлових приміщень:

Загальна заборгованість співвласників квартир та нежитлових приміщень по сплаті внесків та платежів станом на 31.12.2019 року склала – **795 625,43** грн. З них борг по цільовим внескам **264 965,43** грн. (у відсотках 33,3%) , борг по єдиному разовому внеску **530 660,00** грн. (у відсотках 66,7%).

Заборгованість виникла по наступним співвласникам, що представлені у таблиці нижче.

Номер особового рахунку	Сума заборгованості
особовий рахунок 11001	8427,7
особовий рахунок 11002	895,42
особовий рахунок 11003	2208,76

Голова ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

/Ващенко О.І. /

/Кучер Р.В./

/Рубан І.І./

особовий рахунок 11004	22797,15
особовий рахунок 11005	6777,14
особовий рахунок 11006	24713,18
особовий рахунок 11007	3274,86
особовий рахунок 11008	273,96
особовий рахунок 11009	2758,87
особовий рахунок 11010	17476,2
особовий рахунок 11011	18934,54
особовий рахунок 11012	1290,52
особовий рахунок 11013	21665,81
особовий рахунок 11014	8938,19
особовий рахунок 11015	7054,16
особовий рахунок 11016	3335,05
особовий рахунок 11017	1410,63
особовий рахунок 11018	24751,53
особовий рахунок 11019	1760,41
особовий рахунок 11020	2077,08
особовий рахунок 11021	25024,11
особовий рахунок 11022	24764,27
особовий рахунок 11023	3045,79
особовий рахунок 11024	3483,36
особовий рахунок 11025	1255,43
особовий рахунок 11026	561,14
особовий рахунок 11027	2089,6
особовий рахунок 11028	4862,03
особовий рахунок 11029	2953,55
особовий рахунок 11030	1731,82
особовий рахунок 11031	10519,78
особовий рахунок 11032	46,5
особовий рахунок 11033	728,7
особовий рахунок 11034	2472,78
особовий рахунок 11035	1884,93
особовий рахунок 11036	468,7
особовий рахунок 11037	3489,24
особовий рахунок 11038	512,47
особовий рахунок 11039	1390,93
особовий рахунок 11040	5568,42
особовий рахунок 11041	15662,02

Голова ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

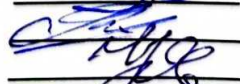
/Ващенко О.І. /

/Кучер Р.В. /

/Рубан І.І. /

особовий рахунок 11042	360,14
особовий рахунок 11043	7098,4
особовий рахунок 11044	882,72
особовий рахунок 11045	2548,87
особовий рахунок 11046	351,4
особовий рахунок 11047	256,82
особовий рахунок 11048	24764,27
особовий рахунок 11049	20190,78
особовий рахунок 11050	3489,24
особовий рахунок 11051	1658,28
особовий рахунок 11052	3075,89
особовий рахунок 11053	8197,94
особовий рахунок 11054	335,54
особовий рахунок 11055	26324,71
особовий рахунок 11056	847,61
особовий рахунок 11057	2257,95
особовий рахунок 11058	254,86
особовий рахунок 11059	25915,55
особовий рахунок 11060	1833,28
особовий рахунок 11061	15825,27
особовий рахунок 11062	2548,28
особовий рахунок 11063	7547,47
особовий рахунок 11064	7535,28
особовий рахунок 11065	1774,04
особовий рахунок 11066	17154,32
особовий рахунок 11067	19859,31
особовий рахунок 11068	3058,38
особовий рахунок 11069	7459,84
особовий рахунок 11070	23433,7
особовий рахунок 11071	527,27
особовий рахунок 11072	21459,55
особовий рахунок 11073	256,82
особовий рахунок 11074	2192,96
особовий рахунок 11075	21583,87
особовий рахунок 11076	3495,18
особовий рахунок 11077	1588,25
особовий рахунок 11078	2188,35
особовий рахунок 11079	-556,44

Голова ревізійної комісії
Член ревізійної комісії
Член ревізійної комісії

 /Ващенко О.І. /
 /Кучер Р.В. /
 /Рубан І.І. /

особовий рахунок 11080	7863,36
особовий рахунок 11081	6909,52
особовий рахунок 11082	-491
особовий рахунок 11083	1171,8
особовий рахунок 11084	10778,33
особовий рахунок 11085	6348,91
особовий рахунок 11086	1481,48
особовий рахунок 11087	20198,9
особовий рахунок 11088	2301,64
особовий рахунок 11089	5921,45
особовий рахунок 11090	1061,09
особовий рахунок 11091	21681,94
особовий рахунок 11092	5635,15
особовий рахунок 11093	960,72
особовий рахунок 11094	1489,84
особовий рахунок 11095	3928,58
особовий рахунок 11096	24777,14
особовий рахунок 11097	24738,66
особовий рахунок 11098	1414,33
особовий рахунок 11099	511,68
особовий рахунок 11100	11024,89
особовий рахунок 11101	27719,3
особовий рахунок 11102	3671,02
особовий рахунок 11103	1762,55
особовий рахунок 11104	1369,95
особовий рахунок 11105	3223,56
особовий рахунок 11106	5372,64
особовий рахунок 11107	893,48
особовий рахунок 11108	4569,72
особовий рахунок 11109	4422,12
Загальна заборгованість	795625,43

3. Облік товарно-матеріальних цінностей:

Згідно наказу ОСББ від 30.09.2019 року, на підставі Закону України від 07.07.2011 № 3609-IV, Постанови Кабінету Міністрів України від 02.12.2010 № 2755-VI та Інструкції з інвентаризації та інших нормативних актів, з метою

Голова ревізійної комісії  /Вашченко О.І. /
Член ревізійної комісії  /Кучер Р.В. /
Член ревізійної комісії  /Рубан І.І. /

підтвердження даних бухгалтерського обліку та наявності матеріальних цінностей, які зберігаються (використовуються) в ОСББ "ЖУЛЯНИ-1" було проведено планову річну інвентаризацію основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, коштів і грошових документів станом на 01.10.2019 року.

За результатами проведеної інвентаризації складено відповідний протокол та встановлено, що в ОСББ облік матеріальних цінностей, рух, облік і списання сировини та матеріалів ведеться у відповідності до нормативних документів бухгалтерського та складського обліку, обліковій політиці і згідно з нормами законодавства.

При перевірці майна, що знаходиться на відповідальному зберіганні у посадових осіб ОСББ встановлено, що облікові дані відповідають фактичним. При проведенні інвентаризації грошових коштів станом на 01.10.2019 встановлено, що залишок готівки складає **0,00** (нуль грн. 00 коп.), що відповідає обліковим даним.

Списання сировини, матеріалів та інших матеріальних цінностей проводиться у відповідності до вимог нормативних документів. Інші необоротні матеріальні активи, товарно-матеріальні цінності списані при введенні в експлуатацію та рахуються на забалансовому рахунку «МЦ» до моменту закінчення експлуатації.

ОСББ «ЖУЛЯНИ-1» є власником двох земельних ділянок, які в бухгалтерському обліку відображені, як основні засоби на субрахунку 101 "Земельні ділянки" за нормативною грошовою оцінкою на загальну суму

– **2 120 123,00** грн.

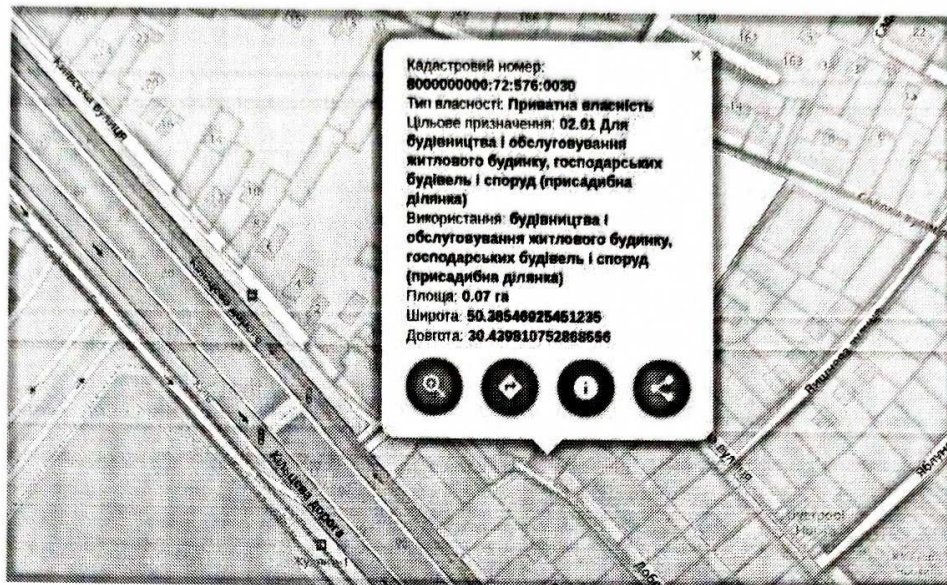
Ревізійною комісією було проведена перевірка права власності та цільового призначення вищезазначених земельних ділянок на яких розташований будинок за адресами вул. Добробутна, 1 (див мал.1) та Добробутна, 3 (див мал.2), а також ділянку по якій необхідно прокласти комунікації до будинку.

Право власності на земельні ділянки отримане по договору пожертви земельних ділянок від 11.04.2019 року.

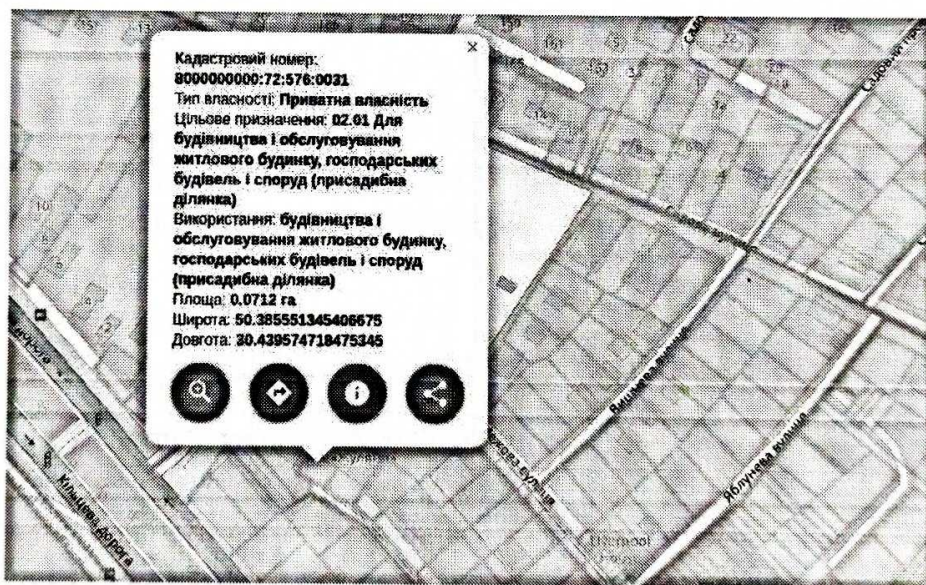
З «Державного земельного кадастру про право власності» Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру на підставі запиту ревізійної комісії була отримана інформація, в якій зазначено, що право власності на дві земельні ділянки з кадастровими номерами

Голова ревізійної комісії		/Вашченко О.І. /
Член ревізійної комісії		/Кучер Р.В./
Член ревізійної комісії		/Рубан І.І./

8000000000:72:576:0030 та 8000000000:72:576:0031 належать ОСББ «ЖУЛЯНИ-1» з цільовим призначенням обох «02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».



Мал.1



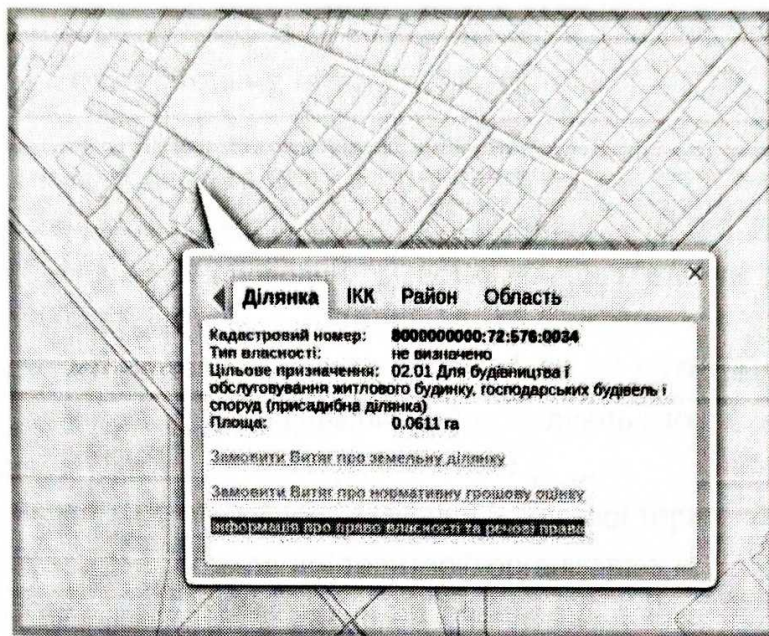
Мал.2

У земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:576:0034 (див мал.3) за адресою по вулиці Межова, 2, яку співвласники використовують для переміщення не має власника згідно з "Державним земельним кадастром

Голова ревізійної комісії
Член ревізійної комісії
Член ревізійної комісії

 /Вашченко О.І. /
 /Кучер Р.В. /
 /Рубан І.І. /

про право власності" та зазначається цільове призначення «02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».



Мал.3

Листи запитів до "Державного земельного кадастру про право власності" на 3 ділянки в додатку 1,2 і 3 даного акту відповідно.

4. Податки та відрахування:

За період проведення ревізії заборгованість зі сплати податків та відрахувань відсутня. Звітність подається у строки передбачені чинним законодавством України.

Платіжним дорученням від 20.05.2019 року було помилково перераховано 388,93 грн. на військовий збір, замість земельного податку. ОСББ листом звернулося до державної фіскальної служби Солом'янського району з проханням перенесення помилково сплаченої суми в рахунок сплати земельного податку за 2020 рік. У грудні 2019 року звернення було задоволене, та сплату у сумі 388,93 грн. перенесено на правильні реквізити у рахунок

Голова ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

/Ващенко О.І. /

/Кучер Р.В. /

/Рубан І.І. /

майбутніх нарахувань по земельному податку, що підтверджено витягом із інформаційної системи ДФС.

5. Проведені заходи по облаштуванню місць загального користування:

Протягом 2019 року правління ОСББ провело значну роботу щодо облаштування та утримання будинку та прибудинкової території, зокрема:

- ремонт у будинку в місцях загального користування, а саме в ліфтових холах на кожному поверсі та ганку з встановлення LED-світильників з датчиками день/ніч та руху (що забезпечує економію електроенергії);
- заміна парадних дверей з доводчиком, встановленням електронного замка, домофонної системи;
- встановлення автоматичного освітлення на прилеглий до будинку території з датчиками руху та день/ніч (які дозволяють заощаджувати на електроенергії);
- встановлення системи відеоспостереження прилеглої території;
- проведено прибирання прилеглої території, організовані «суботники»;
- вивезено будівельне сміття з будинку та з прилеглої до будинку території;
- відремонтовано ліфтове обладнання та пасажирський ліфт;
- встановлено дошку оголошень.

6. Перевірка нарахувань:

Нарахування єдиноразових членських внесків, компенсаційних послуг за електроенергію та водопостачання, внесків на утримання будинку та прибудинкової території здійснюються за допомогою програми АЙДОМ.

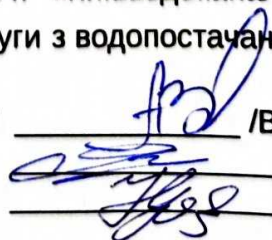
Нарахування за електроенергію здійснюється згідно з тарифами для юридичних осіб на підставі договору поруки від 19.12.2018 року до договору № 43279019ПВ від 13.12.2018 року між Київенерго та ОК ЖБК «ЖУЛЯНИ». Ведеться збір єдиноразових членських внесків на встановлення трансформаторної підстанції та подальшого оформлення прямих договорів на постачання електроенергії.

Нарахування за водопостачання здійснюється згідно з тарифам Київводоканалу: 11,832 грн. (у т. ч. ПДВ 1,972 грн) за 1 куб. м водопостачання, але прямий договір на водопостачання від ПАТ «Київводоканал» та оплати йому відсутній. Є договір на компенсаційні послуги з водопостачання між ОСББ

Голова ревізійної комісії

Член ревізійної комісії

Член ревізійної комісії



/Ващенко О.І. /

/Кучер Р.В. /

/Рубан І.І. /

«ЖУЛЯНИ-1» та ЖБК «ЖУЛЯНИ», але у зв'язку із відмовою забудовника від виконання своїх обов'язків із забезпечення остаточного оформлення підключення будинку до міських комунікації кошти за водопостачання акумулюються на рахунку ОСББ до моменту вирішення ситуації. За результатами вибіркової перевірки за іншими нарахуваннями порушень правильності нарахувань не встановлено.

7. Зовнішня перевірка підприємства

- Відомості про припинення або реорганізацію - Відсутні
- Відомості про банкрутство - Відсутні
- Виконавчі впровадження - Відсутні
- Включено в план-графік перевірок на 2019 рік - Не заплановано
- Податковий борг - Відсутні

Висновки

За результатами ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ «ЖУЛЯНИ-1» за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року встановлені окремі незначні недоліки.

Станом на 31 грудня 2019 р ОСББ не погасила заборгованість вчасно лише перед незначною кількістю контрагентів, що пов'язане із перехідним сальдо та умовами договорів. Заборгованість перед ТОВ "КОМПАНІЯ" ІМПЕКС ЮКРЕЙН", пов'язано з відсутністю необхідних коштів на рахунку ОСББ, та своєчасних сплат внесків співвласниками, що вплинуло на строки виконання робіт.

Голові правління рекомендовано активізувати роботу з боржниками (у т. ч. шляхом оформлення та надання боржникам попереджень з вимогою сплати заборгованості, для особливо злісних боржників – подання позовів щодо стягнення заборгованості у судовому порядку). Голові правління також рекомендовано вивчити всі необхідні умови для отримання можливості заключення прямого договору на водопостачання з ПАТ «Київводоканал».

Голова ревізійної комісії
Член ревізійної комісії
Член ревізійної комісії



/Ващенко О.І. /
/Кучер Р.В./
/Рубан І.І./

Протягом 2019 року правлінням ОСББ було проведено ефективну роботу щодо поліпшення інфраструктури будинку (детально висвітлено у п.5 акту ревізії).

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

З Актом ознайомлені:

Голова правління ОСББ - _____./підпис/

Голова ревізійної комісії _____/Ващенко О.І. /
Член ревізійної комісії _____/Кучер Р.В./
Член ревізійної комісії _____/Рубан І.І./