

АНАЛІТИЧНА ДОВІДКА
За результатами ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ «Садовий-25» за
період
з 01.10.2018 р.по 31.12.2019 року

31.01.2020

м. Київ

Відповідно до положень п. 4.11 Статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «САДОВИЙ-25» (із змінами), затверджений установчими зборами власників приміщень будинку №25-А по вул. Комбінатна, від 02.03.2015 р, було проведено 29-30.01.2020 р. ревізію фінансово-господарської діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Садовий-25» (далі - об'єднання або ОСББ). Ревізію проведено з відома голови правління ОСББ Звольського Юрія Анатолійовича та за участю бухгалтера Булгаченко Юлії Георгіївни.

Відповідність фактичної діяльності об'єднання передбаченій Статутом та іншими регуляторними актами (ліцензіями, сертифікатами, квотами, дозволами, тощо).

Статут об'єднання (нова редакція) затверджено загальними зборами ОСББ «Садовий-25» згідно протоколу № 2 від 09.06.2015.

Згідно п.2.2 Статуту завданням та предметом діяльності об'єднання є:

- належне утримання будинку та прибудинкової території;
- забезпечення реалізації прав власників приміщень будинку на володіння та користування спільним майном членів об'єднання;
- забезпечення сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

За даними бухгалтерського обліку в періоді, що підлягав ревізії, господарська діяльність об'єднання відповідає Статуту.

Слід зазначити, що діюча редакція Статуту ОСББ не відповідає Типовому Статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, редакція якого затверджена Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства 27.08.2003 № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 23.09.2015 № 238).

Стан усунення порушень та недоліків, виявлених попередніми контрольними заходами.

Попередню ревізію фінансово-господарської діяльності об'єднання проведено за період з 01.01.2018 по 30.11.2018 року.

За результатами проведеної ревізії правлінню об'єднання надано рекомендації, які зазначені в акті ревізії від 05.11.2018 року. Стан дотримання наданих рекомендацій відображено в таблиці 1.

Таблиця 1. Стан дотримання наданих рекомендацій за результатами ревізії, згідно акту від 05.11.2018р.

Рекомендації	Стан дотримання
1. 1. Здійснити донарахування внесків власникам нежитлових приміщень відповідно до затвердженого тарифу і не допускати дане порушення в подальшому.	Не виконано

<p>2. Нарахувати резервний та ремонтний фонд відповідно до затвердженого тарифу та розробити і винести для затвердження на загальних зборах положення про надходження та використання коштів ремонтного фонду.</p> <p>3. Затвердження штатного розкладу та нарахування заробітної плати працівникам здійснювати з урахуванням кошторису об'єднання. У разі виробничої необхідності, зокрема з метою дотримання встановленого трудовим законодавством рівня заробітної працівників, покращення якості послуг, що надаються співвласникам, розробити та винести на затвердження загальними зборами відповідний проект змін до кошторису об'єднання. Вести таблицю обліку робочого часу працівників. Розробити та затвердити посадові інструкції працівників.</p> <p>4. Вжити заходи для зменшення та ліквідації дебіторської заборгованості, зокрема шляхом подання судових позовів відповідно до закону. З цією метою врахувати необхідні витрати під час розрахунку нового розміру внесків та винести його на розгляд на загальних зборах співвласників.</p> <p>5. Вжити заходи для зменшення та ліквідації кредиторської заборгованості перед постачальниками комунальних послуг об'єднанню та не допускати її зростання в подальшому. З цією метою провести відповідні обґрунтовані розрахунки нового розміру внеску співвласників, зокрема і з урахуванням зміни тарифів постачальними організаціями та винести його на розгляд на загальних зборах співвласників. Розробити план заходів для оптимізації та зменшення витрат об'єднання.</p> <p>6. Укласти договори з матеріально-відповідальними особами.</p>	<p>Виконано частково. Нарахування резервного та ремонтного фонду здійснюється. Положення про резервний фонд планується до розгляду на загальних зборах 01.02.2020 року</p> <p>Виконано частково Зміни до кошторису об'єднання на загальних зборах не були затверджені. Новий кошторис об'єднання затверджений рішенням Правління ОСББ. Табеля обліку робочого часу працівників об'єднання ведуться. Посадові інструкції працівників не розроблені та не затверджені.</p> <p>Виконано частково. Судові позови проти співвласників, що мають заборгованість перед ОСББ, не подавались. Розрахунок нового розміру внесків виносився на розгляд загальних зборів ОСББ, але не був затверджений.</p> <p>Виконано. Розмір кредиторської заборгованості за період, що підлягав ревізії, зменшився з 224,4 тис. грн. 30,2 тис. грн.</p> <p>Не виконано</p>
--	--

Повнота, достовірність і правильність визначення цільових надходжень від співвласників об'єднання, інших надходжень.

В періоді, що підлягав ревізії, надходження об'єднання склалися з внесків власників житлових та нежитлових приміщень за обслуговування будинку та прибудинкової території, плати за сервітут та відшкодування від підприємців та підприємств, які надають телекомунікаційні та інші послуги мешканцям будинку, благодійних внесків, тощо.

Нарахування внесків власникам житлових та нежитлових приміщень в період з 01.12.2018 по 31.12.2019 року здійснювалось виходячи з тарифу 6,88 грн. за 1 кв.м загальної площі, при цьому розмір внеску був встановлений рішенням Правління ОСББ, що не відповідає вимогам ст. 10 Закону України «Про Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», згідно якого визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників відноситься до виключної компетенції загальних зборів співвласників.

Крім того, у липні та грудні 2019 року власникам приміщень нараховувалась компенсація витрат за вивіз ТПВ. Розмір компенсації також встановлювався згідно рішень Правління ОСББ.

В періоді, що підлягав ревізії в бухгалтерському обліку об'єднання відображено відрахування в резервний та ремонтний фонди від суми розрахункового розміру внеску по обслуговуванню будинку та прибудинкової території.

Крім того, до резервного фонду додатково залучено кошти, що надходили від орендарів, за договорами сервітуту та благодійних внесків (Ковальська та інші).

У 2019 році сума додатково залучених коштів склала 224,9 тис. грн..

Достовірність та законність здійснених витрат.

Перевіркою використання коштів на матеріальні витрати включено вартість використаних матеріалів, миючих засобів, інших господарських товарів. Вибірковою ревізією повноти оприбуткування та використання придбані товарно-матеріальні цінності порушень не встановлено.

Використання матеріальних цінностей підтверджується актами на списання.

Вибірковою ревізією достовірності витрат на оплату праці, встановлено зайву виплату заробітної плати 2-м працівникам ОСББ (двірникам) на загальну суму 885,53 грн.

Крім того, починаючи з вересня 2019 року голова правління ОСББ отримував доплату за суміщення посади головного інженера в розмірі посадового окладу. Законне обґрунтування встановленого розміру доплати за суміщення відсутнє, так як згідно ст.105 КЗпП України, розміри доплат за суміщення професій (посад) або виконання обов'язків тимчасово відсутнього працівника встановлюються на умовах, передбачених у колективному договорі (Колективний договір в ОСББ не укладено).

Крім того, умови оплати праці голови Правління встановлюються загальними зборами ОСББ.

В цілому витрати на оплату праці у 2019 році не перевищують кошторисний фонд оплати праці, якщо брати до уваги його встановлення згідно рішень Правління.

Відсутні посадові інструкції працівників об'єднання.

Сума **амортизації** складається з суми нарахованої амортизації основних засобів, малоцінних необоротних активів та нематеріальних активів введених в експлуатацію. Вибірковою перевіркою нарахування амортизації основних засобів, нематеріальних активів та малоцінних необоротних матеріальних активів порушень не встановлено.

До **складу інших операційних витрат** включено витрати на надання послуг сторонніх організацій з технічного обслуговування і ремонту ліфтів, вивезення твердих

побутових відходів, технічне обслуговування внутрішніх інженерних мереж будинку, послуги охорони, електроенергію, диспетчеризацію, оплати послуг банку, інші витрати.

Надання вищезазначених послуг сторонніми організаціями підтверджено відповідними актами виконаних робіт.

Дотримання законодавства при проведенні готівково-розрахункових операцій в національній валюті

В об'єднанні для обліку касових операцій з готівкою ведеться касова книга, аркуші якої пронумеровані, прошнуровані та скріплені печаткою.

Кількість аркушів у касовій книзі засвідчена підписами посадових осіб об'єднання та завірена печаткою.

Касові операції оформлені прибутковими та видатковими касовими ордерами.

Дотримання законодавства при проведенні безготівкових операцій в національній валюті.

Для проведення операцій у безготівковій формі об'єднанню відкрито рахунок в ПАТ КБ «Приватбанк».

Станом на 31.12.2019 року залишок коштів на рахунку складав 196 783,99 грн. Вибірковою перевіркою безготівкових операцій порушень не встановлено, операції по рахунку підтверджені первинними документами бухгалтерського обліку.

Достовірність дебіторської та кредиторської заборгованості. Стан розрахункової дисципліни.

Станом на 30.09.2018 року загальна сума **дебіторської заборгованості** за розрахунками за внесками на утримання будинку власників приміщень складала 341,9 тис. грн., в т.ч. житлових – 328,1 тис. грн., нежитлових – 13,8 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 року дебіторська заборгованість власників збільшилась та склала 517,3 тис. грн., в тому числі житлових – 486,6 тис. грн., нежитлових – 30,7 тис. грн..

За даними бухгалтерського обліку об'єднання станом на 30.09.2018 року загальна сума **кредиторської заборгованості** за розрахунками з постачальниками та підрядниками складала 224,4 тис. грн., станом на 31.12.2019 року склала 30,2 тис. грн.

Вибірковою ревізією встановлено розбіжність по розрахункам з постачальником ТОВ «Київські енергетичні послуги» за спожиту у 2019 році електричну енергію.

Зокрема, за даними постачальника нараховано ОСББ за спожиту електричну енергію 521,1 тис. грн., а в бухгалтерському обліку ОСББ відображено суму нарахувань 386,3 тис. грн.

На даний час правлінням ОСББ проводиться робота по підготовці подачі позовної заяви до суду.

Законність та достовірність операцій з необоротними активами

Станом на 31.12.2019 року вартість основних засобів (ОЗ) в балансі об'єднання складає 51,7 тис. грн., малоцінних необоротних матеріальних активів (МНМА) – 151,4 тис. грн..

Придбано у 2019 році ОЗ на суму 17,6 тис. грн. (інвертор VASCO 214 NEW), МНМА – 80,9 тис. грн.

Введення необоротних активів в експлуатацію підтверджується відповідними актами.

На протязі періоду що підлягав ревізії основні засоби з балансу об'єднання не списувались.

Договори про матеріальну відповідальність з матеріально-відповідальними особами не укладались.

В ході ревізії проведено вибіркочу перевірку фактичної наявності придбаних необоротних активів. Придбані необоротні активи виявились в наявності.

Стан ведення бухгалтерського обліку

Для забезпечення ведення бухгалтерського обліку штатним розкладом об'єднання передбачено посаду головного бухгалтера та бухгалтера з розрахунків. Фактично в періоді, що підлягав ревізії, бухгалтерський облік здійснювався одним бухгалтером.

З метою організації бухгалтерського обліку наказом голови правління затверджено облікову політику в ОСББ «Садовий-25» на 2019 рік.

Господарські операції згідно первинних документів реєструються на рахунках аналітичного та синтетичного обліку.

Член ревізійної комісії: _____

А.Б. Волосов