

**АКТ**  
**Проведення планової перевірки фінансово-господарської діяльності ОСББ**  
**об'єднання співвласників багатоквартирного будинку**  
**«ОС Академіка Заболотного 20»**

м. Одеса

«11 » травня 2018 р.

**Ревізійна комісія, що діє на підставі статуту ОСББ «ОС Академіка Заболотного 20» та положення про ревізійну комісію, в складі Іванової О.О., Жолобецької Т.А., Лаптії А.Г., Попової Т.С. провели планову перевірку фінансово-господарської діяльності ОСББ «ОС Академіка Заболотного 20» за 2016-2017 роки.**

**Загальні відомості за 2016-2017 рр.**

Найменування: **«ОС Академіка Заболотного 20»**

Адреса: м. Одеса, вул. Академіка Заболотного, 20

Правління: члени правління - Холодняк К.В., Волкова І.І., Черкасова І.С., Іванов П.А., Рибій Н.М., Бакутіна Н.А., Семіненко О.І., Новоковський О.В., Лацко В.Е., Гаделія В., голова правління Дмитрик Ю.М.

Штатні співробітники ....

1. Дмитрик Юрій Миколайович – голова правління, оклад – 5000,00
2. Почтарук Тат'яна Василівна – двірник, оклад – 4500,00
3. Бах Марія Іванівна - оклад 3720,00
4. Пустова Тат'яна Іванівна - бухгалтер, оклад – 3720,00

Працівники по договорам ЦПХ

1. Зайковський Іван Кузьмич - оклад - 1500,00
2. Нестеров Євген Олександрович – 2500,00
3. Мальгота Михайло Сергійович – 6400,00 (грудень 2017 - січень 2018)

**Перелік документів які мали бути надані ревізійній комісії від голови правління Дмитрик Ю.М. та бухгалтерії:**

- Статут ОСББ
- Акт прийому-передачі житлового будинку на баланс ОСББ
- Протоколи засідання правління ОСББ.,
- Накази по особовому складу, штатний розклад, договори ЦПХ,
- Укладені ОСББ договори,
- Кошториси та акти виконаних робі,
- Прибуткові, видаткові накладні, чеки на отримані товарно-матеріальні цінності,
- Бухгалтерські документи: звіти за підзвітними сумами, банківські виписки, прибуткові та видаткові касові ордера, відомості про нарахування та виплату заробітної плати працівникам ОСББ, та по договорам ЦПХ,
- Фінансові звіти, подані до органів Державної фіскальної служби та Управління статистики.

**Були надані:**

Головою правління Дмитрик Ю.М. були надані банківські виписки за період з 08.2017 по 31.12.17. Після неодноразових вимог були ще надані банківські виписки по депозитному рахунку, накладні на отримання матеріалів на ремонт труб, договори з ТЕНЕТ, Стальканат, Еко-Ренесанс, Ощадбанк.

Інші документи, посилаючись на сильну зайнятість, надані не були.

Після розмов з бухгалтерами Пустова Т.І та Черкасова І.С. були отримані банківські виписки, фінансові звіти, за 2016-2017 р., частково прибуткові та видаткові накладні на отримані товарно-матеріальні цінності, частково прибуткові та видаткові касові ордера, відомості про нарахування та виплату заробітної плати працівникам ОСББ за 2016-2017 рр .

**Не були надані зовсім наступні документи:**

- Статут ОСББ
- Акт прийому-передачі житлового будинку на баланс ОСББ

- Протоколи засідання правління ОСББ
- Накази по особовому складу та штатний розклад,
- Договори ЦПХ по прийому на роботу осіб
- Договори з Приватбанк.
- Кошториси та акти виконаних робіт
- Авансові звіти за підзвітними особами

### **За результатами перевірки ревізійна комісія констатує наступне:**

За період з липня 2016 р. по лютий 2018 р. у ОСББ «ОС Заболотного 20» були проведені наступні роботи:

Установка лічильника тепlopостачання,  
Частковий ремонт та заміна труб теплотраси в підвальному приміщенні під 2-3 під'їздом  
Часткова заміна кабелю після аварії в підвальному приміщенні під 5-тим під'їздом  
Заміна ліфтів у 2-му та 6-му під'їздах  
А також ремонтні роботи по утриманню будинку.

1. Всі ремонтні роботи виконувалися без складання та підписання кошторисів, актів виконаних робіт та без перевірки відповідності якості виконаних робіт. Оформлення кошторисів, актів демонтажу, монтажу, виконання робіт не робиться взагалі. Більшість прибуткових накладних на отриманий товар відсутні.
2. Отримання готівки Дмитрик Ю.М. здійснювалася хаотично, без складання відповідних документів, без звітності на що витрачені ці грошові кошти, та доцільність цих витрат . Авансові звіти по отриманим та витраченим грошовим коштам не ведуться.
3. Нарахування та виплата заробітної плати здійснювалася з порушенням штатного розкладу. Головою правління Дмитрик Ю.М. укладалися договори ЦПХ по прийому на роботу осіб (Зайковський І.К., Нестеров Є.О., Мангольта М.С.) , та виплату їм заробітної плати без узгодження з правлінням.
4. Залишок готівкових грошових коштів від збору на ремонт труб тепlopостачання у 2017 року був витрачений не за призначенням, без відповідних документів, у т.ч. на виплату винагород до Нового року Бах М.І., Зайковському І.К. та двірнику Почтарук Т.В.
5. За даними ТОВ НВП «ТЕНЕТ» за рахунок нашого ОСББ голові правління Дмитрик Ю.М. в його квартирі №57 був встановлений безкоштовний інтернет.
6. Без узгодження з правлінням та співмешканцями будинку були витрачені кошти на благоустрій підвального приміщення, будівництво капітальної комори в цьому підвальному приміщенні.
7. Готівка отримана за здачу металобрухту б/у конструкції ліфтів та труб не була оприбуткована в касу, а була витрачена без відповідних документів та без пояснень на що.
8. Встановлена невідповідність наявності отриманих та встановлених труб опалення у підвальному приміщенні. За даними постачальника «магазин "Водолій"» у прибуткових накладних зазначено, що наше ОСББ отримало: Труба ПН 75х12,5 – 144 м., а за даними інвентаризації у нас встановлено – 82,3 м. Документальних пояснень від Дмитрик Ю.М. поки не отримано.
9. Нарахування за користування ліфтом проводиться невірно, без урахування простою ліфта в конкретних парадних.
10. У публічному доступі ( у інтернеті і на інформаційних стендах) відсутня інформація про основні показники фінансово-господарської діяльності ОСББ, про зроблені та отримані роботи по утриманню і ремонту загального майна у нашому будинку , а також про вартість і обґрунтованість тарифів ОСББ та про злісних неплатників нашого будинку.
11. Відсутні більшість протоколів зборів правління.
12. Досі не укладені Договори з БРИЗ та Київстар.
13. Відсутня калькуляція тарифу СДПТ на 2018 рік та план першочергових завдань на поточний рік, у зв'язку з чим роботи робляться хаотично і не за призначенням.

### **Фінансовий стан ОСББ**

Станом на 31.01.2018 року залишок грошових коштів в ОСББ  
На розрахунковому рахунку – 47959,10 грн.  
На депозитному рахунку – 17000,00 грн.  
В касі – 0,00 (зі слів голови правління Дмитрик Ю.М.)

**Надходження коштів за період з 01.08.2016 по 30.11.2016 рр.**

|                                                                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Надходження                                                                              | Сума, грн.. |
| <b>Внески СДПТ</b>                                                                       | 203,67      |
| <b>Внески співвласників будинку по зборі коштів на встановлення теплового лічильника</b> |             |
| <b>Готівкою</b>                                                                          | 80210,00    |
| <b>На розр/рахунок</b>                                                                   | 1980,00     |

**Витрати коштів за період з 01.08.2016 по 30.11.2016 рр. згідно р/рахунку:**

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Витрати</b>                                    | <b>Сума, грн..</b> |
| Покупка теплового лічильника                      | 52000,00           |
| Заробітна плата всього:                           | <b>2740,83</b>     |
| У т.ч 1. штатним робітникам:                      | 2740,83            |
| 2. виплати за цивільно-правовими договорами       | -                  |
| Страхові внески , нараховані з фонду оплати праці | 8606,43            |
| Послуги банку                                     | 343,57             |
| Під звіт Дмитрик Ю.М.                             | 14560,00           |

**Витрати коштів за період з 01.08.2016 по 30.11.2016 рр. готівкою**

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>Витрати</b>                 | <b>Сума, грн..</b> |
| Реєстрація ОСББ                | 461,00             |
| Будівельні та електроматеріали | 7688,01            |
| Двері                          | 2350,00            |

**Таким чином залишок готівкових коштів зі збору коштів на тепловий лічильник видані під звіт Дмитрик Ю.М. на 31.12.2016 р. склав 4060,99 грн.**

**Надходження коштів за період з 01.08.2017 по 31.01.2018 рр.**

|                                                                               |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Надходження                                                                   | Сума, грн..      |
| <b>Внески СДПТ</b>                                                            | 269873,57        |
| <b>Внески співвласників будинку по зборі коштів на ремонт труб:</b>           |                  |
| <b>Готівкою</b>                                                               | <u>48000,00</u>  |
| <b>На розр/рахунок</b>                                                        | 4000,00          |
| Надходження від розміщення телекомунікаційного обладнання                     | 1200,00          |
| Надходження від розміщення грошових коштів на депозитних банківських рахунках | 133,56           |
|                                                                               |                  |
| <b>Всього: р/рах</b>                                                          | 275207,13        |
| <b>готівка</b>                                                                | 48000,00         |
|                                                                               | <b>323207,13</b> |

**Витрати коштів за період з 01.08.2017 по 31.01.2018 рр. згідно р/рахунку:**

|                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Витрати</b>                                                  | <b>Сума, грн..</b> |
| Ремонт труб                                                     | 5814,38            |
| Заробітна плата всього:                                         | <b>88883,96</b>    |
| У т.ч 1. штатним робітникам:                                    | <u>80511,96</u>    |
| 2. виплати за цивільно-правовими договорами                     | 8372,00            |
| Податки та збори в бюджет                                       | 16633,50           |
| Страхові внески , нараховані з фонду оплати праці               | 18766,00           |
| Кабель                                                          | 13225,01           |
| Обслуговування ліфтів                                           | 21622,63           |
| За вивезення сміття                                             | 34371,19           |
| Обслуговування ГЕРЦ                                             | 549,10             |
| Інфоксводоканал (обстеження)                                    | 1040,00            |
| Послуги банку                                                   | 894,06             |
| Суми під звіт Дмитрик Ю.М.                                      | <b>32449,49</b>    |
| З яких без підтверджувальних документів                         | <b>5968,50</b>     |
| <b>Також у лютому 2018 були витрати на :</b>                    |                    |
| Метал для дверей в підвал 3-й під.                              | 1606,96            |
| Оплата за заміну провіда освітлення у під'їздах (оплата роботи) | 13800,00           |
| Обслуговування ліфтів                                           | 3210,07            |

**Витрати коштів отриманих готівкою на ремонт труб теплотраси та сум підзвітних Дмитрик Ю.М. за період з 01.08.2017 по 07.03.2018 рр. склали:**

| <b>Витрати</b>                                           | <b>Сума, грн..</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Канцтовари                                               | 688,39             |
| Будівельні та електроматеріали                           | 23599,65           |
| Інвентар та оргтехніка                                   | 5039,40            |
| Труби теплопостачання                                    | 27242,89           |
| Кабель, провід                                           | 6539,16            |
| Винагороди до Нового року                                | 1300,00            |
| Виплати за демонтаж та монтаж труб                       | 10000,00           |
| Оплата за аварійний виклик Водоканалу                    | 400,00             |
| Інспектор РЕС, електрик, підключення лічильника          | 1200,00            |
| Доставка матеріалів                                      | 1000,00            |
| Оплата за завантаження металу Нестерову Є.О. та Бах М.І. | 400,00             |
| Ремонт болгарки                                          | 380,00             |
| З/плата Зайковському І.К.                                | 1800,00            |
| Оплата за воздух Бах М.І.                                | 600,00             |
| Штукатурка швів, проводка по під'їзду                    | 550,00             |
| Зварювальні роботи                                       | 800,00             |
| <b>Всього:</b>                                           | <b>81539,49</b>    |
| З них на матеріали без підтверджувальних документів      | 4280,00            |
| та оплату послуг без підтверджувальних документів        | 18430,00           |

**Таким чином готівкові кошти зі збору на заміну і ремонт труб теплотраси і сум отриманих під звіт Дмитрик Ю.М. на 07.03.2018 р. склали – перевитрата 1090,00 грн.**

**Проаналізувавши бухгалтерські дані нашого ОСББ офіційні надходження та витрати середньо за один місяць складають:**

|                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Надходження ОСББ всього за місяць складають приблизно</b> | <b>44622,26</b> |
| У т.ч. СДПТ від мешканців будинку                            | 44500,00        |
| Відсотки по депозитному рахунку                              | 22,26           |
| ТЕНЕТ                                                        | 100,00          |
| Київстар                                                     | Дані відсутні   |
| Бриз                                                         | Дані відсутні   |
| <b>Витрати ОСББ в середньому складають -</b>                 | <b>30887,32</b> |
| У т.ч.                                                       |                 |
| Заробітна плата та податки                                   | 21463,50        |
| Прибирання сміття                                            | 5728,54         |
| Обслуговування ліфтів                                        | 3603,77         |
| Герц                                                         | 91,51           |
| Оплата Обленерго                                             | Дані відсутні   |
| Оплата за землю                                              | Дані відсутні   |

**Таким чином залишок коштів на розрахунковому рахунку нашого ОСББ в місяць в середньому ( без урахування виплат Обленерго та плати за землю) складав 13734,94 грн.**

### **ВИСНОВКИ - РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

1. Голові та членам правління в обов'язковому порядку вести протоколи засідань правління ОСМД, на яких приймаються рішення з фінансово-господарських питань, у тому числі рішення про вибір підрядників і укладення договорів на утримання та ремонт будинку
2. Всі ремонтні роботи та покупки матеріалів виконувати лише після складання кошторису, а по закінченню робіт забезпечити наявність усіх актів виконаних робіт, прибуткових накладних, чеків та проводити перевірку відповідності якості виконаних робіт.
3. Готівковий розрахунок робити тільки в сумах до 400,00 гривень в місяць та обов'язково з відповідними документами. Всі оплати понад вказану суму проводити тільки з розрахункового рахунку.

4. Укладення договорів ЦПХ по прийому на роботу робити тільки після засідання членів правління, та рішення більшості правління про доцільність цих робіт, та згідно плану робіт. Оплату за договорами ЦПХ робити виключно за виконану роботу, а не за ставкою в місяць
5. Щоквартально розмішувати в публічному доступі ( у інтернеті та на інформаційних стендах) звіти про основні показники фінансово-господарської діяльності ОСББ, про зроблені та отримані роботи , вартість тарифів. Обов'язково підтримувати дану інформацію в актуальному стані.
6. Продовжити роботу з боржниками по оплаті СДПТ та оголошувати списки про злісних неплатників нашого будинку, у яких борг більш ніж за 3 м-ці.
7. Голові та членам правління терміново скласти та узгодити калькуляцію тарифа СДПТ на 2018 рік та план першочергових завдань на поточний рік. Та щороку, терміном до 10 лютого поточного року обов'язково складати та оголошувати план завдань на поточний рік.
8. Упорядкувати ведення бухгалтерського обліку та первинної документації згідно до чинного законодавства України
9. Здачу металобрухту робити тільки в присутності представника ревізійної комісії, та зі складанням відповідних документів бухгалтерією..
10. Не подання авансового звіту по витрачених грошових підзвітних коштах в 3-х денний термін, з моменту отримання цих сум, обкладати штрафом у розмірі 10 % від витраченої суми. А суми витрачених грошових і коштів, без підтверджувальних документів вираховуються із заробітної плати винної особи на розрахунковий рахунок ОСМД.
11. Терміново укласти договори з ТРК БРИЗ та ПрАТ Київстар.