

**Протокол
Загальних зборів ОСББ «ХШ 182»,
розташованого за адресою: м. Київ, вул. Харківське шосе, 182**

м. Київ

“27” березня 2021 р.

Місце проведення: місто Київ, вул. Харківське шосе 182.

Час проведення: згідно рішення правління, оформленого протоколом №29 від 23.03.2021, збори проводяться у форматі письмового опитування з 27.03.2021р. по 10.04.2021р.

Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень – 15 554,60 м²

У письмовому опитуванні взяли участь власники (особисто та/або представники) квартир та/або нежитлових приміщень будинку: 161 особи, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення загальною площею 11 103,90 м²

ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Затвердження голови зборів, секретаря зборів та лічильної комісії зборів.
2. Річний звіт голови правління та ревізійної комісії.
3. Затвердження кошторису та штатного розпису, розміру загальнообов'язкового цільового внеску на 2021 рік.
4. Формування резервного фонду та відрахувань до нього.
5. Обговорення умов користування велопаркінгом та місцями сезонного зберігання автомобільних шин.
6. Надання повноваження голові правління ОСББ подати позовну заяву в суд від імені та в інтересах членів ОСББ до ТОВ «ЕВРО-РЕКОНСТРУКЦІЯ»

Розгляд питань порядку денного:

Питання порядку денного 1: Затвердження голови зборів, секретаря зборів та лічильної комісії зборів.

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного:
Затвердити головою зборів Адаменка М.В., секретарем зборів — Міхеєв М.М.
Затвердити лічильну комісію в складі: Воробйова О.М., Куш Д.В., Іванова С.М.

Голосували: "за": 69,56%, "проти": 1,82% **Рішення: ПРИЙНЯТО**

Питання порядку денного 2: Річний звіт голови правління та ревізійної комісії.

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного: Затвердити річний звіт та баланс ОСББ за 2020 рік.

Голосували: "за": 69,82% "проти": 1,28% **Рішення: ПРИЙНЯТО**

Питання порядку денного 3: Затвердження кошторису та штатного розпису, розміру загальнообов'язкового цільового внеску на 2021 рік.

Пропозиція, яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного: Затвердити кошторис та штатний розпис ОСББ на 2021 рік у запропонованій редакції.

Голосували: "за": 69,28% "проти": 1,82% **Рішення: ПРИЙНЯТО**

Питання порядку денного 4: Формування резервного фонду та відрахувань до нього.

Пропозиція , яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного: Для формування резервного фонду затвердити збільшення на 50коп./м² загальнообов'язкового щомісячного цільового внеску та встановити з 01.05.2021 загальнообов'язковий щомісячний цільовий внесок на утримання спільного майна об'єднання у розмірі

5.35 грн/м² для власників (користувачів) приміщень на поверхах вище другого, та у розмірі 4.90 грн/м² для власників (користувачів) нежитлових приміщень, що не користуються ліфтами. Сплата загальнообов'язкового щомісячного цільового внеску на утримання спільного майна об'єднання здійснюється протягом 30 календарних днів після закінчення попереднього місяця. За наявності боргу по сплаті загальнообов'язкового щомісячного цільового внеску за попередні періоди, розмір плати загальнообов'язкового щомісячного цільового внеску розраховується за підвищеним тарифом у розмірі 6.30 грн/м² для власників (користувачів) приміщень усіх поверхів (незалежно від користування ліфтами). Облік заборгованості здійснюється станом на кожне 5-те число місяця, наступного після закінчення встановленого строку для сплати загальнообов'язкового щомісячного цільового внеску.

Голосували: "за": 53,78% "проти": 13,18% Рішення: ПРИЙНЯТО

Питання порядку денного 5: Обговорення умов користування велопаркінгом та місцями сезонного зберігання автомобільних шин.

Пропозиція , яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного: Надати повноваження Правлінню на виділення місця у підвалі будинку для велопаркінгу та сезонного зберігання автомобільних шин, встановлення правил користування, розміру орендної плати, штрафів, тощо.

Голосували: "за": 61,07% "проти": 9,99% Рішення: ПРИЙНЯТО

Питання порядку денного 6: Надання повноваження голові правління ОСББ подати позовну заяву в суд від імені та в інтересах членів ОСББ до ТОВ «СВРО-РЕКОНСТРУКЦІЯ»

Пропозиція , яка ставиться на голосування щодо питання порядку денного: Надати повноваження голові правління ОСББ Адаменко М.В. подати позовну заяву в суд від імені та в інтересах членів ОСББ до ТОВ «СВРО-РЕКОНСТРУКЦІЯ».

Голосували: "за": 66,76% "проти": 0,48% Рішення: ПРИЙНЯТО

Загальні збори закрито 10 квітня 2020р.

Всі рішення, що прийняті/ухвалені на цих зборах, набирають чинності негайно після підписання цього протоколу головою зборів та секретарем зборів.

До Протоколу додається:

- Висновок ревізійної комісії
- Кошторис на 2021 рік
- Штатний розпис на 2021 рік
- Підсумки голосування

Додатки (прошиті та пронумеровані):

1. Листки письмового опитування.

Підписи:

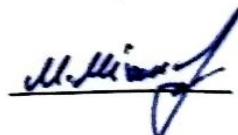
Голова загальних зборів



/ Адаменко М.В. /

12.04.2021

Секретар загальних зборів



/ Міхєєв М.М./

12.04.2021

ВИСНОВОК РЕВІЗІЙНОЇ КОМІСІЇ
щодо річного балансу Об'єднання співвласників багатоквартирного
будинку «Харківське шосе 182» (далі – ОСББ ХШ 182) за 2020 рік

м.Київ

«10» лютого 2021 року

Ревізійна комісія Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Харківське шосе 182» (далі – Ревізійна комісія) у складі голови Ревізійної комісії Окунева М.І. та членів Ревізійної комісії Клим'юк Т.Д., Савелюк О.В. склала цей висновок про наступне:

Керуючись абзацом восьмим п.3.6. Статуту ОСББ ХШ 182: «Ревізійна комісія (аудитор) складає висновки за річними звітами та балансами. Без висновків Ревізійної комісії (аудитора) Загальні збори Об'єднання не мають права затверджувати річний баланс» Ревізійна комісія здійснила перевірку первинних бухгалтерських та інших документів ОСББ ХШ 182 за 2020 рік.

ВИСНОВОК:

1. У бухгалтерській документації ОСББ ХШ 182 за 2020 рік знайдено окремі недоліки, а саме:

1.1. Меморіальним ордером ПАТ «Приватбанк» від 23.11.2020 №@2PL541197 на поточний рахунок ОСББ ХШ 182 надійшли кошти від власника квартири № 150 Герасимова Дмитра Олександровича у сумі 160,00 грн. з формулюванням призначення платежу «За послуги консьєржів листопад-грудень 2020».

Враховуючи те, що безпосередньо ОСББ ХШ 182 послуги консьєржів не надає та в штаті консьєржів не має - зарахування зазначеного платежу у доход ОСББ несе в собі ризики «Compliance» у розумінні міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) з можливими заходами реагування (впливу) від державних органів, до компетенції яких це віднесено.

Ревізійна комісія рекомендувала Голові Правління зазначений платіж не зараховувати у дохід ОСББ та повернути зазначені кошти платнику Герасимову Дмитру Олександровичу (квартира №150), як такі, що не відповідають видам послуг, які надає ОСББ.

Станом на дату написання цього висновку гроші у сумі 160 грн. повернуті Герасимову Дмитру Олександровичу (квартира №150) платіжним дорученням № 763 від 04.01.2021.

Задля уникнення подібних випадків у майбутньому Ревізійна комісія вважає за доцільне рекомендувати всім платникам додержуватися формулювання призначення платежу відповідно до рахунків ОСББ на сплату загальнообов'язкового цільового внеску.

1.2. На підставі протоколу Правління ОСББ ХШ 182 від 11.01.2020 № 23 Голові Правління Адаменку М.В. надано дозвіл на укладання договору оренди приміщення №242 площею 67 м2 з ФОП Коцофан Вікторією Василівною на таких умовах: цільове призначення - розміщення салону краси, строк оренди 12 місяців, орендна плата 17 000 грн у місяць.

Голова Правління ОСББ ХШ 182 Адаменко М.В. уклав договір оренди від 15.01.2020 № 02/01-20 приміщення №242 площею 67 м2 з ФОП Коцофан В.В. на вищезазначених умовах.

При цьому протягом 2020 року грошові кошти від ФОП Коцофан В.В. у квітні-травні не надходили, а у листопаді надійшла сума 15 000 грн.

Між ОСББ ХШ 182 та ФОП Коцофан В.В. укладено додаткові угоди №1 від 01.06.2020 щодо скасування орендної плати у квітні-травні 2020 (керуючись постановою КМУ № 211 від 11.03.2020) та №2 від 13.11.2020 щодо встановлення орендної плати у листопаді у сумі 15 000 грн.

Згідно пояснень Голови Правління укладання зазначених додаткових угод відбулося після узгодження між членами Правління цих питань засобами електронних комунікацій.

Між тим слід зазначити, що додаткова угода №1 від 01.06.2020 (щодо скасування орендної плати у квітні-травні 2020) укладена після періоду у який безпосередньо ця орендна плата скасована. Тобто додаткова угода укладена ретроактивною датою, використання якої є небажаним у зв'язку з відсутністю сталої судової практики з цього приводу.

Ревізійна комісія рекомендує переукласти Додаткову угоду №1 датою, що передус періоду у якому скасовується орендна плата.

1.3. Окремі орендні платежі, отримані за оренду приміщення №242 надійшли на поточний рахунок ОСББ з формулюванням призначення платежу «Загальнообов'язковий цільовий внесок», що не відповідає економічній сутності операції та повинно відображатися у різних строках балансу, а саме такі:

№	Дата платежу	Сума платежу, грн	Призначення платежу
	15.01.2020	17 000,00	загальнообов'язковий цільовий внесок, пер.Черниговский, д.7а, кв.1, г.Киев, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА, квартира №262, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА
	04.02.2020	17 000,00	загальнообов. цільовий внесок,ХАРЬКОВСКОЕ ШОССЕ 182, КВ. 242,КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА, квартира № 242, договір № 02/01-20 від 15.01.20, аренда за лютий 2020
	03.03.2020	17 000,00	загальнообов'язковий цільовий внесок, пер.Черниговский, д.7а, кв.1, г.Киев, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА, квартира №242, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА
	15.06.2020	17 000,00	загальнообов'язковий цільовий внесок, пер.Черниговский, д.7а, г.Киев, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА, квартира №242, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА
	17.07.2020	17 000,00	загальнообов'язковий цільовий внесок, пер. Черниговский, д. 7а, кв. 1, г. Киев, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА, квартира №242, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА
	22.09.2020	17 000,00	загальнообов'язковий цільовий внесок, пер. Черниговский, д. 7а, кв. 1, г. Киев, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА, квартира №242, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА
	23.11.2020	15 000,00	загальнообов'язковий цільовий внесок, пер. Черниговский, д. 7а, кв. 1, г. Киев, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА, квартира №242, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА
	18.12.2020	17 000,00	загальнообов'язковий цільовий внесок, пер. Черниговский, д. 7а, кв. 1, г. Киев, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА, квартира №242, КОЦОФАН ВИКТОРИЯ ВИТАЛЬЄВНА

Між тим бухгалтерія ОСББ ХШ 182, керуючись внутрішнім переконанням, зараховувала зазначені платежі у відповідні регістри бухгалтерського обліку на «погашення» орендних платежів договору оренди від 15.01.2020 № 02/01-20.

Зазначене зарахування є правильним за економічною сутністю операції, водночас суперечить Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» в частині зарахування платежів у відповідні регістри бухгалтерського обліку всупереч первинним бухгалтерським документам.

Задля приведення у відповідність вищезазначених платежів Головою Правління отримано від ФОП Коцофан В.В. відповідний лист № б/н від 30.12.2020 з уточненням призначення платежів.

Ревізійна комісія рекомендує у подальшому щомісячно виставляти рахунки орендарям із зазначенням призначення платежу, зокрема з посиланням на конкретні реквізити договору оренди.

Слід зазначити, що у зв'язку зі своєчасним отриманням листа з коригуванням призначення платежу та правильним відображенням економічної сутності операції «сплати орендних платежів» вищенаведене не призвело до викривлення звітності ОСББ ХШ 182.

Ревізійна комісія рекомендує надалі ретельно гармонізувати наявні первинні документи та фактичне відображення операцій у регістрах бухгалтерського обліку, керуючись статтею 9 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», а також Положенням про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24 травня 1995 року № 88, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 5 червня 1995 року за №168/704.

2. Незважаючи на загальносвітове зниження ділової активності та окремі прояви рецесії у малому бізнесі, що спричинений поширенням на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2 ОСББ ХШ 182 за результатами 2020 року має збільшення залишків на рахунках та зниження дебіторської заборгованості, а саме:

Актив	Рядок балансу	31.12.2019	31.12.2020
Інша дебіторська заборгованість	1155	192,4	163,8
Гроші та їх еквіваленти	1165	326,7	543,3

Ревізійна комісія рекомендує у подальшому продовжити цю продуктивну роботу зі зменшення дебіторської заборгованості.

3. Баланс та Звіт про фінансові результати Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Харківське шосе 182» за 2020 рік рекомендується до затвердження Загальними зборами.

Висновок складено у двох екземплярах, один з яких вручений Голові Правління, а інший зберігається у справах Ревізійної комісії.


Голова Ревізійної комісії

Член Ревізійної комісії

Член Ревізійної комісії

Примірник Висновку отримано:

«15» лютого 2021 року  Адаменко М.В.

 Окунев М.І.

Клим'юк Т.Д.

Савелюк О.В.

**Кошторис ОСББ "Харківське шосе 182" на 2021 рік
(до затвердження Загальними зборами)**

Площа для розрахунку	кв. м.	Тариф, грн	Сума на 1 місяць, грн
Квартири	13 887,30	4,85	67 353,41
Нежитлові приміщення	1 057,70	4,40	4 653,88
	14 945,00		72 007

	Статті надходжень та витрат	На 1 місяць	За 12 місяців	За 1м2
I.	Надходження всього: (1+2+3+4)	109 480	1 313 757	
	в тому числі:			
1.	Управління та утримання будинку та прибудинкової території			
	в тому числі:			
1)	надходження від власників квартир	67 353	808 241	
2)	надходження від власників нежитлових приміщень	4 654	55 847	
2.	Надходження в резервний фонд	7 472,50	89 670,00	0,50
3.	Надходження від оренди	26 000	312 000	
4.	Інші надходження	4 000	48 000	
II.	Витрати всього: (1+2+3+4+5)	107 302	1 287 624	7,18
	в тому числі:			
1.	Фонд оплати праці	43 450	521 400	2,91
2.	Нарахування на фонд оплати праці	9 559	114 708	0,64
3.	Розрахунки с постачальниками			
	Вивезення сміття	8 750	105 000	0,59
	Електроенергія	13 000	156 000	0,87
	Тех. Обслуговування ліфтів	5 500	66 000	0,37
	ОДС	1 250	15 000	0,08
	Водопостачання (полив дворів, газонів)	333	3 996	0,02
	Технічне та аварійне обслуговування внутрішньобудинкових мереж	10 000	120 000	0,67
	Обслуговування системи протипожежної автоматики	1 700	20 400	0,11
	Охорона будинку (Управління поліції охорони)	1 050	12 600	0,07
4.	Витрати на благоустрій, дрібний ремонт та розвиток будинку	5 000	60 000	0,33
5.	Інші витрати			
	Розрахунково-касове обслуговування	300	3 600	0,02
	Дератизація та дезинсекція	35	420	0,00
	Канцтовари, витратні матеріали	150	1 800	0,01
	Оргтехніка, програмне забезпечення	100	1 200	0,01
	Господарчі потреби	4 000	48 000	0,27
	Поштові витрати	125	1 500	0,01
	Юридичні послуги	2 000	24 000	0,13
	Непередбаченні витрати	1 000	12 000	0,07

Додаток до наказу від "12" квітня 2021 р №210412-ш

Об'єднання співвласників
багатоквартирного
будинку "Харківське шосе
182"

"ЗАТВЕРДЖУЮ"
штат у кількості 4,5 штатних одиниць
з місячним фондом
заробітної плати 43 450,00 гривень

Голова правління

Адамченко М.В.
"12" квітня 2021 р.

ШТАТНИЙ РОЗПИС НА 2021 рік

№ п/п	Посада (спеціальність, професія), розряд, клас, кваліфікаційна категорія	Код за КІП	Кількість штатних одиниць	Посадовий оклад (тарифна ставка), грн	Фонд заробітної плати за місяць, грн.
1	2	3	4	5	6
1	Голова Правління	1210.1	1	18 000,00	18 000,00
2	Бухгалтер	3433	0,5	14 900,00	7 450,00
3	Робітник з комплексного прибирання і утримання будинків з прилеглими територіями	9162	3	6 000,00	18 000,00
Усього:					43 450,00

Підсумки голосування Загальних зборів ОСББ «Харківське шосе 182» від 27.03.2021

м2		Питання, що ставилось на голосування		%	
за	проти	за	проти	за	проти
10 820,50	283,40	69,56	1,82	69,56	1,82
10 860,20	199,60	69,82	1,28	69,82	1,28
10 776,20	283,60	69,28	1,82	69,28	1,82
8 365,80	2 049,50	53,78	13,18	53,78	13,18
9 498,90	1 554,50	61,07	9,99	61,07	9,99
10 384,10	75,20	66,76	0,48	66,76	0,48

Загальна площа, м2 15 554,60

Всього взяли участь у голосуванні		Письмовим	
% від загальної площі		Осіб	м2
	71,39	161	11 103,90

 / Куш Д.В. /
 / Воробйова О.М. /
 / Іванова С.М. /

Всього прошито та пронумеровано

8 (61см) арк.

М.Михеев / Міхеев М.М. /

~~М.В.Адаменко~~ / Адаменко М.В. /