

Заключение по проверке внутреннего контроля за 2 квартал 2017г.

В период с 07.08.2017г. по 08.09.2017г. Лапицкой А.И. начальником юридического отдела и членами комиссии по внутреннему контролю, была проведена проверка деятельности структурных подразделений Фонда по следующим вопросам:

- 1 Неисполнение, несвоевременное, некачественное исполнение внутренних приказов Фонда
- 2 Неисполнение, несвоевременное написание служебных записок для расчета штрафных санкций в ходе подготовки ПСД и проведения капитального ремонта
- 3 Нарушение функционирования IT – систем (программной или аппаратной составляющей)
- 4 Нарушение прав и законных интересов собственников помещений в МКД в связи с не организацией или неэффективной организацией учета фондов капитального ремонта
- 5 Несоблюдение требований налогового законодательства
- 6 Предоставление Банковских гарантий подрядными организациями
- 7 Неисполнение, несвоевременное исполнение собственниками помещений в МКД обязательств по оплате взносов на капитальный ремонт
- 8 Необеспечение участия либо уклонение представителя собственников помещений в МКД от участия в приемке выполненных работ
- 9 Своевременная передача копии документов о проведенном капитальном ремонте лицу, осуществляющему управление МКД
- 10 Несоответствия уровня квалификации персонала Регионального оператора реализуемым им функциям

В ходе проверки были сделаны запросы о предоставлении документов в ответственные подразделения: локальных нормативных актов, регламентирующих правила и процедуры деятельности и перечней операций, выполняемых данными подразделениями; договоров, заключаемых с подрядчиками на подготовку проектно-сметной документации, проведение капитального ремонта.

В результате анализа данных документов установлено следующее:

1 Неисполнение, несвоевременное, некачественное исполнение внутренних приказов Фонда – проверяющий Протасова В.В.

Во 2 квартале в журнале учета приказов по основной деятельности зарегистрировано 37 приказов. Контроль за исполнением каждого из которых возложен на соответствующее должностное лицо организации. Приказы исполняются в полном объеме и в срок.

2 Неисполнение, несвоевременное написание служебных записок для расчета штрафных санкций в ходе подготовки ПСД и проведения капитального ремонта – проверяющий Курмаева Е.А., Лапицкая А.И.

По данному вопросу проверка показала следующие результаты, данный вопрос регламентируется внутренним регламентом о взаимосвязи между отделами. Инженерами по надзору за капитальным ремонтом в рамках исполнения своих

функций осуществляется стройконтроль включающий следующие контрольные мероприятия:

а) проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов;

б) проверка выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования их результатов;

в) проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению капитального ремонта объектов капитального строительства и достоверности документирования его результатов;

г) совместно с подрядчиком освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;

д) проверка совместно с подрядчиком соответствия законченного капитальным ремонтом Объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов;

е) иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством РФ и (или) заключенным договором.

Если в ходе осуществления строительного контроля в выполненных Работах будут обнаружены недостатки (дефекты), инженеры составляют Акты об обнаружении недостатков (дефектов). Составленный Акта направляется Подрядчику, в котором указывается срок, в течение которого выявленные недостатки (дефекты) должны быть устранены Подрядчиком.

За отчетный период в адрес юридического отдела инженерами производственно-технического отдела отправлены следующие служебные записки:

- 17.05.2017 о выявленных недостатках от Хамидулина А.А. по объекту Ш-А 102. Расчет штрафных санкций.

- 01.06.2017 о выявленных недостатках (отставание от графика производства работ) от Хамидулина А.А. по объекту ул. Пионерская, 55. Расчет штрафных санкций.

- 20.06.2017 о невыполнение работ на объекте ул. Пионерская, 55 от Пешего Е.А. Расчет штрафных санкций.

- 20.06.2017 разработка ПСД с недостатками от Кузнецовой А.В. Расчет штрафных санкций.

- 13.07.2017 о простое на объекте от Пешего Е.А. Ш-А 30. Расчет штрафных санкций

- от 19.07.2017 от Пешего Е.А. о возобновлении работ на объекте Ш-А 30. Штрафные санкции приостановлены.

В ходе осуществления строительного контроля на Объекте фонд как Заказчик обязан производить записи в Общем журнале работ, в котором отражаются все факты

и обстоятельства, происходящие в процессе производства работ на Объекте: даты начала и окончания работ; факты выявления некачественного выполнения работ по Договору, сроки и условия их устранения, и иная информация в соответствии с РД-Н-05-2007.

Во время проверки выяснился факт несоблюдение данного требования в журналах работ отсутствуют записи по факту выявленного некачественного выполнения работ.

Поступившие служебные записки содержат в себе, причины направления и приложенные документы (акты, письма, ответы).

Все направленные в адрес юридического отдела служебные записки обработаны, по ним направлены претензии, штрафы занесены в таблицу, которая еженедельно по пятницам представляется в ПТО и бухгалтерию. По выставленным штрафным санкциям бухгалтерией выставлены счета для оплаты штрафных санкций.

3 Нарушение функционирования IT – систем (программной или аппаратной составляющей) - проверяющий Тимошенко Т. В.

В отделах нарушений функционирования IT-систем в программной и аппаратной составляющей не выявлено.

Работа во всем направлениям, обозначенным как рискованные, ведется в соответствии с установленными правилами. Мониторинг осуществляется на постоянной основе.

4 Нарушение прав и законных интересов собственников помещений в МКД в связи с не организацией или неэффективной организацией учета фондов капитального ремонта - проверяющий Тимошенко Т. В.

В результате проведенной проверки установлено, что сотрудниками расчетного отдела ведется учет средств, поступившим на счета Регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах. Начисление взносов и разноска оплаты взносов отражается в программе «Центр начисления». Начисление взноса производится согласно утвержденных тарифов. На 01.08.2017 год согласно Закона ЕАО «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории ЕАО на 2017-2019 года тариф составляет 4,92 руб. за 1 м².

Отделом анализируются сведения о размерах поступивших взносов. В результате несвоевременной уплаты взносов собственниками помещений начисляется пеня. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт. За период с 01.02.2015 по 31.08.2017 фондом за несвоевременную оплату взносов на капитальный ремонт начислена пени в сумме 12052,2 тыс. руб. Оплата пени за указанный период составила 591,4 тыс. руб.

Сотрудниками отдела ведется разъяснительная работа по вопросу правильности и своевременности исчисления и перечисления взносов с собственниками жилых и нежилых помещений, как с юридическими, так и с физическими лицами. Периодически проводится сверка сведений о объектах, находящихся в собственности с Муниципальными образованиями Еврейской автономной области.

В целях устранения нарушения прав и законных интересов собственников помещений отделом проводится анализ сведений, предоставленных Росреестром (на бумажных и магнитных носителях), а также сведений предоставленных собственниками объектов (жилых, нежилых помещений).

Печать и доставку квитанций по районам Еврейской Автономной области осуществляет УФПС ЕАО – филиал ФГУП «Почта России».

Таким образом, требования по нарушению прав и законных интересов собственников помещений в МКД в связи с не организацией или неэффективной организацией учета фондов капитального ремонта не выявлено.

5 Несоблюдение требований налогового законодательства – проверяющий Протасова В.В.

Расчеты по налогам осуществляются в срок, соответствуют требованиям налогового законодательства. Срок сдачи деклараций соблюдается, что отражено в отчете о проделанной работе за 2 квартал 2017 г. (утвержденный 05.07.17)

6 Предоставление Банковских гарантий подрядными организациями – проверяющий Курмаева Е.А.

В 2017 году заключены 12 договоров, из них 2 договора на разработку проектно-сметной документации и 10 на производство работ по капитальному ремонту. На все договора подрядными организациями предоставлены банковские гарантии. Срок действия банковских гарантий не меньше срока действия договоров. Суммы банковских гарантий составляют 20% стоимости заключенных договоров. При проверке на наличие представленных банковских гарантий в реестре банковских гарантий на сайте госзакупок выявлено, что по БГ по договорам 1-КР/2017, 2-КР/2017, 3-КР/2017, 4-КР/2017 данных на сайте нет. Это связано с тем что фонд поздно был зарегистрирован в ЕИС в мае месяце, а БГ были выданы в апреле. По всем банковским гарантиям выданным подрядным организациям сотрудники связались с банками и получили подтверждение что все БГ действующие. Оригиналы БГ находятся у заместителя директора по ФЭВ.

7 Неисполнение, несвоевременное исполнение собственниками помещений в МКД обязательств по оплате взносов на капитальный ремонт – проверяющая Ланицкая А.И.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении восьми месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен МКД (ч.4 ст.169 ЖК РФ). Постановление правительства ЕАО «Об утверждении региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2013гг.» от 22.04.2014г. №178-пп было опубликовано 22.05.2014г., следовательно, с февраля 2015г. возникла обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Согласно ст. 36.1 ЖК РФ, права на денежные средства, находящиеся на счете, принадлежат собственникам помещений в МКД. При этом доля каждого собственника пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных самим собственником и его предшественником (п. 2 ст. 36.1 ЖК РФ). Право собственника помещения в МКД на долю денежных средств, находящихся на счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (п. 3 ст. 36.1 ЖК РФ), то есть при продаже помещения к приобретателю переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на счете (п. 6 ст. 36.1 ЖК РФ). В этом случае доля нового собственника в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника (п. 4 ст. 36.1 ЖК РФ).

Примечательно, что к новому собственнику переходит не только право на соответствующую долю денежных средств на счете, но и в соответствии с п. 3 ст. 158 ЖК РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Обязанность уплатить в фонд капитального ремонта пени за несвоевременную и (или) неполную оплату взносов на капитальный ремонт установлена ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ, согласно данной норме «собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт».

В свою очередь Фонд предлагает заключить Соглашение о реструктуризации долга, поделив его на 6 месяцев.

Таким образом, отказ собственника помещения многоквартирного дома, включенного в региональную программу по капитальному ремонту, от уплаты взносов на капитальный ремонт является нарушением действующего законодательства и влечет применение мер гражданской ответственности.

Во избежание нарушения жилищного законодательства, и накопления долгов, всем обратившимся собственникам мы предлагаем более детально изучить IX раздел Жилищного кодекса РФ, используя комментарии к нему, а также сами даем разъяснения и консультации как по телефону, так и при личном обращении.

В условия недофинансирования Фонду удастся проводить судебную и досудебную работу по сокращению задолженности. За проверяемый период сотрудниками Фонда подготовлено и направлено:

Уведомления о задолженности по взносам на капитальный ремонт:

- Физическим лицам – 2 335 уведомления на сумму 9 281 тыс. рублей. Оплачено 4 943 тыс. руб., что составляет 53 % от выставленной суммы.

- Юридическим лицам - 112 уведомления на сумму 29 767 тыс. рублей. Оплачено 574 тыс. рублей, что составляет 2 % от выставленной суммы.

Основная проблема неоплаты юридическими лицами, это большая доля муниципальных образований, которые не закладывают в свой бюджет оплату взносов.

Подано судебных приказов - 35 на сумму 174 тыс. руб. из них добровольно погасили на сумму 3 711 руб.

Все судебные приказы и исполнительные листы, полученные по судебным решениям, передаются в ФССП для принудительного взыскания или казначейство. Часть дел находятся на стадии рассмотрения.

Так же Фонд предоставляет собственникам, попавшим в сложную финансовую ситуацию возможность досудебного урегулирования вопроса погашения задолженности – заключает соглашение о реструктуризации долга, сроком на 6 месяцев. За период с октября 2015 по июль 2017 заключено 279 соглашений на сумму 1 367 тыс. руб. На 30.07.17 срок истек по 205 соглашениям, на сумму 734 908,16 из них погасили сами на сумму 508 178,16, что составляет 70% от истекших соглашений и 38, % от заключенных. Из общей суммы не разу не платили или 1-2 раза на сумму 104 061 из этой суммы подали в суд на сумму 51 493,25. Остаток в сумме 122 668,84.

Оплата по соглашениям контролируется по окончанию срока реструктуризации.

8 Необеспечение участия либо уклонение представителя собственников помещений в МКД от участия в приемке выполненных работ – проверяющий Курмаева Е.А.

В региональном операторе согласование документов, касающихся проведения капитального ремонта, проводится в соответствии с «Регламентом взаимодействия структурных подразделений некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» при рассмотрении документов», утвержденным приказом организации от 21.02.2017 № 22-ОД.

При согласовании документов, поступивших в региональный оператор за 2 квартал 2017 года, нарушений не обнаружено.

9 Своевременная передача копии документов о проведенном капитальном ремонте лицу, осуществляющему управление МКД – проверяющий Лапицкая А.И.

В соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ, Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием, помимо прочих, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом.

В соответствии с этим положением региональный оператор издает приказы о создании приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома.

В соответствии с ч. 8 ст. 189 ЖК РФ, в течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту,

актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

В проверяемый период ответственным отделом (ИТО) было передано 2 комплекта документов о проведенном капитальном ремонте лицу, осуществляющему управление МКД по следующим адресам:

п. Биракан, ул. Калинина, д. 1 (крыша) - ООО "ДВ ИСТОЧНИК" с. Птичник, ул. 40 лет Победы, д. 1, Буслов Владимир Викторович

с. Двуречье, ул. Комсомольская д.5 (сети) - ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" Дермонов Александр Сергеевич, г. Облучье, ул. Кузнечная, д. 11 а, п. офис № 3

Таким образом передача документов осуществляется своевременно в соответствии с действующим законодательством.

10 Несоответствия уровня квалификации персонала Регионального оператора реализуемым им функциям – проверяющий Протасова В.В.

В организации 26 сотрудников, из них 7 принято во 2 квартале. Уровень квалификации всех сотрудников соответствует требованиям, прописанным в должностных инструкциях и ЕКС.

Заключение:

В результате проверки выявлены следующие проблемы:

Проблема	Причины	Действия
Недостаточная работа по выяснению задолженности по взносам	Отсутствие денежных средств у фонда для оплаты госпошлины	Направлено письмо на имя Кандела об оказании содействия
Отсутствие БГ на сайте госзакупок	Фонд в ЕИС был зарегистрирован в мае, а БГ апрельские	Связались с Банками и получили подтверждение что БГ действующие, оригиналы все есть в фонде
Отсутствие электронного оборота со Сбербанком, расчеты осуществляются вручную (руло вкратце), при расчете платежей задействованы 3 сотрудника из 5.	Заклученный договор между ПАО «Сбербанк» в 2015г, не предлагает электронного документооборота. Предлагаемый к заключению дополнительный договор, противоречит условиям конкурсного отбора и не может быть заключен.	Разносят платежи вручную. Необходим электронный документооборот.
Не соблюдается п. 6.1.7 Договора	Инженеры объясняют несоблюдение пункта Договора, тем что составляются отдельные акты, которые потом направляются подрядчикам.	Инженерам по надзору за капитальным ремонтом необходимо заполнить соответствующие разделы в журналах работ
Отсутствие межведомственного взаимодействия по обмену данными	Между Росреестром и региональным оператором отсутствует ИПА о взаимодействии и обмена данными на постоянной основе	Разработать ИПА по взаимодействию и обмену данными

В целом работа по всем направлениям, обозначенным как рисковые, ведется в соответствии с установленными правилами. Всеми сотрудниками соблюдаются регламенты и инструкции. Мониторинг осуществляется на постоянной основе. Выявленные нарушения незамедлительно устраняются.


Руководитель группы ВК



А.И. Лапицкая

Внутренние контролеры:

Инженер – сметчик  Курмаева Е.А.

Главный бухгалтер  Протасова В.В.

Начальник расчетного отдела  Соколовская И.В. (Тимошенко назначенная по приказу в отпуске)