

Утверждаю

Председатель контрольно-счетной палаты

_____/Горбунов Р.В./

18 января 2013 г.

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия

МУП «Жилищник»

Основание для проведения контрольного мероприятия:

Пункт 3 раздела II Плана работы Контрольно-счетной палаты города Серпухова на 2012 год, утвержденного приказом председателя Контрольно-счетной палаты города Серпухова №14 от 30.12.2011г. (в редакции приказа №3 от 30.03.2012г.).

Цель контрольного мероприятия

Контроль за эффективностью использования муниципального имущества, переданного МУП «Жилищник», а также проверка правильности начисления и своевременности уплаты в местный бюджет 25 процентов прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей.

Вопросы проверки:

1. Проверка эффективности хозяйственной деятельности коммерческой организации муниципальной формы собственности - МУП «Жилищник» за 2011 год и 1 полугодие 2012 года.

Объект контрольного мероприятия

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищник»

Проверяемый период

01 января 2011 года – 30 июня 2012 года.

Срок проведения контрольного мероприятия

с 08 октября 2012 года по 10 января 2013 года.

Перечень оформленных актов

В ходе проверки было выдано три предписания об устранении нарушений:

1. В нарушение Приказа Минтранса РФ от 18.09.2008г. №152 «Об утверждении обязательных реквизитов и порядка заполнения путевых листов» и Постановления Госкомстата РФ от 28.11.1997 №78 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работы строительных машин и механизмов, работ в автомобильном транспорте» в части путевых листов на транспортные средства (тракторы), а

также компрессор не указано время работы, в соответствии с которым производилось списание ГСМ.

В нарушение Распоряжения Минтранса РФ от 14.03.2008г. №АМ-23-р «О введении в действие методических рекомендаций «Нормы расхода топлива и смазочных материалов на автомобильном транспорте» не произведен расчет норм топлива по каждому транспортному средству и компрессору.

Срок исполнения предписания: 09 ноября 2012 года.

Предписание выполнено не полностью: расчет норм топлива не предоставлен, внесенные в путевые листы исправления не соответствуют требованиям Приказа Минтранса РФ от 18.09.2008г. №152 и Постановления Госкомстата РФ от 28.11.1997 №78.

2. В нарушение Положения Банка России от 12.10.2011г. №373-П «О порядке ведения кассовых операций с банкнотами и монетой Банка России на территории РФ», Порядка ведения кассовых операций в РФ (утвержден решением Совета Директоров ЦРБ 22 сентября 1993г. №40) в приходных и расходных кассовых ордерах нарушена сплошная нумерация кассовых документов.

Срок исполнения предписания: 09 ноября 2012 года.

Предписание не исполнено.

3. В нарушение ст.9 Федерального закона от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», Постановления Правительства РФ от 8 июля 1997г. № 835, Постановления Госкомстата РФ и Минфина РФ от 29 мая , 18 июня 1998г. №№ 57а, 27н, Постановления Госкомстата РФ от 24 марта 1999г. №20 «О введении и порядке применения унифицированных форм первичной документации» отсутствуют подписи подрядчиков и дата в актах выполненных работ за 2011 – 2012 г.г к договорам подряда с физическими лицами, в отдельных договорах подряда за период 2011-2012 г.г. отсутствуют подписи подрядчиков и печати МУП «Жилищник».

Срок исполнения предписания: 09 ноября 2012 года.

Предписание не исполнено.

4. В ходе проверки был составлен акт от 09.01.2013г. по фактам создания препятствий сотрудникам Контрольно-счетной палаты города Серпухова в проведении проверки, вызвавшиеся в непредставлении документации, необходимой для проверки полученных разногласий и составления отчета по итогам контрольного мероприятия.

5. По результатам проверки был составлен Акт по результатам контрольного мероприятия от 18 декабря 2012г.

**Сведения о полученных письменных разногласиях
по акту по результатам проверки**

В соответствии с п.5.3.7 «Порядка проведения контрольных мероприятий Контрольно-счетной палатой города Серпухова» МУП «Жилищник» были предоставлены письменные замечания на Акт проверки. По итогам рассмотрения письменных замечаний частично были скорректированы выводы по результатам проверки.(приложение №1) Окончательные выводы по результатам проверки изложены в настоящем отчете.

Результаты контрольного мероприятия

Общие положения

Учредителем и Собственником имущества является:

Муниципальное образование «Город Серпухов Московской области РФ».

Согласно статьи 54 Устава муниципального образования «Город Серпухов Московской области РФ» от имени Учредителя его функции осуществляет Комитет по управлению имуществом г.Серпухова.

Основные задачи и виды деятельности объекта:

- 1) Управление жилым и нежилым фондом г.Серпухова.
- 2) Содержание и эксплуатация жилого фонда.

Основные функции:

- 1) Текущий ремонт жилого фонда;
- 2) Капитальный ремонт жилого фонда;
- 3) Содержание домохозяйства;
- 4) Благоустройство территории;
- 5) Оказание платных услуг;
- 6) Составление сметной документации;
- 7) Транспортные услуги;
- 8) Начисление и расчет с населением по коммунальным платежам и квартплате;
- 9) Посредническая деятельность.

Перечень и реквизиты всех счетов в кредитных учреждениях, включая депозитные, а также лицевые счета, открытые в органах федерального казначейства:

- расчетный счет 40702810305000240497 в Банке «Возрождение» (ОАО);
- расчетный счет 40702810205000340497 в Банке «Возрождение» (ОАО);
- расчетный счет 40602810409130000228 в ВТБ 24 (ЗАО);
- расчетный счет 40702810311430000345 в Московский филиал ОАО КБ «Восточный».

В проверяемый период за финансово-хозяйственную деятельность МУП «Жилищник» отвечали:

- исполняющий обязанности директора Плахова Светлана Петровна (распоряжение Главы города Серпухов от 14.08.2010г. №411-рл) – в период с 15.09.2010г. по 27.06.2011г.;

- директор Балухов Андрея Анатольевич (распоряжение Главы города Серпухов от 27.06.2011г. №260-рл) – в период с 28.06.2011г. по настоящее время.

- главный бухгалтер Петрова Валерия Борисовна (приказ 349-К от 31.08.2010г.) в период с 31.08.2010г. по 02.12.2011г.

- главный бухгалтер Авдокачева Анна Алексеевна (приказ №67-к от 05.12.2011г.) – в период с 05.12.2011г. по настоящее время.

В соответствии с учетной политикой МУП «Жилищник» на 2011 и 2012 годы ведение бухгалтерского учета должно осуществляться бухгалтерской службой, являющейся структурным подразделением, возглавляемой главным бухгалтером. Однако ведение бухгалтерского учета осуществляется главным бухгалтером единолично, что является нарушением положений учетной политики предприятия.

Источниками финансирования расходов являются:

- средства, полученные от населения за оказанные коммунальные услуги, содержание и ремонт жилых помещений;

- средства, полученные по договорам оказания услуг, заключенные с физическими лицами и индивидуальными предпринимателями;

- средства, полученные от юридических лиц за оказанные услуги.

Бухгалтерский учет осуществляется в соответствии с Федеральным законом РФ от 21.11.1996г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. №34н «Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации». Ведение налогового учета осуществляется в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

Перечень законодательных и других нормативно-правовых актов, выполнение которых анализировалось в ходе проверки:

- Бюджетный кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

- Жилищный кодекс РФ.

- Федеральный закон от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (с изменениями и дополнениями)

- Федеральный закон от 21.11.1996 №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями).

- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы

за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

- Приказ Министерства регионального развития РФ от 21.12.2011г. №591 «Об утверждении регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет».

- Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 №34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

- Приказ Минфина РФ от 6 июля 1999 г. № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99».

- Устав муниципального образования «Город Серпухов Московской области», принятый решением Совета депутатов города Серпухова от 26.01.2006г. № 91/11 (с изменениями и дополнениями).

- Постановление Главы городского округа Серпухов Московской области от 06.03.2008г. №350 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия администрации города Серпухова с управляющими организациями».

- Другие нормативные и инструктивные материалы, имеющие отношение к проверке.

В рамках проверки были исследованы следующие вопросы:

1. Прибыль (убыток) по результатам работы 2010 г., 2011г. и 1 полугодия 2012 года, уплата 25% прибыли в городской бюджет.

2. Анализ учета и эффективности использования муниципального имущества.

2.1. Учет и инвентаризация имущества.

2.2. Эффективность использования основных средств.

3. Анализ источников доходов в 2011г. и 1 полугодии 2012г.

3.1. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги.

3.2. Плата за оказание платных услуг населению, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям.

3.3. Арендная плата.

4. Анализ расходов МУП «Жилищник» в 2011г. и 1 полугодии 2012г.

4.1. Расходы по оплате коммунальных услуг.

4.2. Текущий ремонт.

4.3. Капитальный ремонт.

5. Подомовой учет.

1. Прибыль (убыток) по результатам работы 2010 г., 2011г. и 1 полугодия 2012 года, уплата 25% прибыли в городской бюджет

В соответствии с Решениями о бюджете города Серпухова на 2011 и 2012 годы (статья 6), предусматривалось перечисление 25 процентов прибыли муниципальных унитарных предприятий города Серпухова, остающейся после уплаты ими налогов и иных обязательных платежей. Уплата платежей должна производиться ежеквартально.

Согласно отчетов о прибылях и убытках за 2010 год и за 2011 год по данным бухгалтерской отчетности МУП «Жилищник» отработал с убытком. В первом квартале 2012г. МУП «Жилищник» была получена прибыль в сумме 27 961,00 рублей и во втором квартале 2012г. в сумме 7 364,00 рублей соответственно. Однако в связи с наличием убытка прошлых лет в сумме 8 830 367,00 рублей на 01.01.2012г. часть суммы убытка была перенесена в текущий период (на сумму полученной прибыли).

В связи с изложенным перечисление 25 процентов прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей, МУП «Жилищник» не производилось.

Состояние дебиторской и кредиторской задолженности оказывает значительное влияние на финансовые результаты деятельности предприятия, поэтому их анализ позволит определить финансовое положение МУП «Жилищник».

По состоянию на 01.07.2012 года по данным бухгалтерского учета дебиторская задолженность предприятия составила 16 386,00 тыс.рублей, в том числе:

- покупателей и заказчиков – 15 662 тыс. рублей,
- бюджетной системы РФ по налогам и сборам 592 тыс. рублей,
- фонда социального страхования -81 тыс. рублей,
- прочих дебиторов- 51 тыс. рублей.

В аналогичном периоде 2011 года дебиторская задолженность предприятия составила - 15 151,00 тыс.рублей.

Так как дебиторская задолженность в составе доходов напрямую влияет на финансовый результат, целесообразно провести анализ темпа роста дебиторской задолженности на 01.07.2012г.по сравнению с аналогичным периодом 2011 года:

- в первом полугодии 2012 г. произошел рост дебиторской задолженности на 8,1% по сравнению с 2011 г.

По данным бухгалтерской отчетности МУП «Жилищник» сумма просроченной дебиторской задолженности на 01.01.2012 года составила 1 135,3 тыс.рублей, в т.ч. по:

- МУЗ «Центральная районная больница» - 763,7 тыс.рублей,
- ООО «ССК» - 55,7 тыс.рублей,

- ЗАО «Славянская корона» - 164,2 тыс. рублей.

Рост дебиторской задолженности создает угрозу финансовой устойчивости предприятия и делает необходимым привлечение дополнительных финансов для пополнения оборотных средств, а также способствует увеличению кредиторской задолженности.

По состоянию на 01.07.2012 года по данным бухгалтерского учета МУП «Жилищник» кредиторская задолженность составила 22 733,00 тыс.рублей, в том числе перед :

- поставщиками и подрядчиками- 22087 тыс. рублей,
- по расчетам с покупателями и заказчиками составила 80 тыс. рублей,
- перед персоналом организации 265 тыс. рублей,
- бюджетной системой РФ по налогам и сборам – 54 тыс. рублей,
- подотчетными лицами 10 тыс. рублей,
- прочими кредиторами 133 тыс. рублей.

На 01.07.2011 года кредиторская задолженность составляла 20 024,00 тыс.рублей.

В ходе анализа кредиторской задолженности была выявлена следующая динамика: в 2012 г. рост на 13,5 % по сравнению с 2011 г.

Сумма просроченной кредиторской задолженности на 01.01.2012 года составила 26 297,71 рублей. Одним из крупных кредиторов является МУП «Водоканал». Задолженность перед МУП «Водоканал» в соответствии с исполнительным листом Арбитражного суда Московской области составляет 18 302 800,44 (Восемнадцать миллионов триста две тысячи восемьсот рублей 44 копейки), однако данная задолженность не отражена в составе просроченной кредиторской задолженности.

2. Анализ учета и эффективности использования имущества

2.1. Учет и инвентаризация имущества

2.2. Эффективность использования основных средств

3. Анализ источников доходов в 2011г. и 1 полугодии 2012г.

В рамках проверки исследовался вопрос получения МУП «Жилищник» доходов в 2011г. и 1 полугодии 2012г.

Основными источниками доходов МУП «Жилищник» являются:

- плата за жилые помещения и коммунальные услуги;
- плата за оказание платных услуг населению, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям;
- арендная плата;
- плата за услуги АДС;
- доходы от эксплуатации крыш.

3.1.Плата за жилые помещения и коммунальные услуги

В соответствии с Жилищным кодексом РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы коммунальных услуг, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Сотрудниками Контрольно-счетной палаты неоднократно запрашивались договоры на управление, заключенные с собственниками помещений (письмо №189-исх. от 08.10.2012г., письмо №234-исх от 19.11.2012г.), однако в период проверки договоры так и не были предоставлены в связи с их отсутствием.

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилого фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги

В соответствии со статьей 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 31 Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность» при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Кроме того в соответствии с вышеуказанным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 собственники жилых помещений обязаны содержать общее имущества в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических норм и правил.

Так как определение размера платы за содержание и текущий ремонт относится к компетенции общего собрания собственников помещений, то размер платы и перечень услуг в соответствии со статьями 44,46, 154,162 ЖК РФ должны быть отражены в протоколе общего собрания собственников.

Сотрудниками Контрольно-счетной палаты были проверены протоколы общих собраний собственников помещений, устанавливающих размер тарифов на содержание и ремонт на 2011 и 2012 годы.

В ходе проверки было выявлено:

1. Во всех протоколах общих собраний за 2010, 2011 и 1 полугодие 2012г. отсутствует перечень услуг, оказываемых управляющей компанией.
2. В протоколах об установлении тарифа на 2011 год отсутствует размер тарифа, утвержденного общим собранием, однако в бюллетенях для голосования в формулировке решения данный размер тарифа указан.

Кроме того из приложенных к протоколам образцов бюллетеней для голосования следует, что в части домов в тариф не включены услуги по уборке помещений лестничных клеток, уборка двора и выкос газонов. В указанных протоколах не содержится сведений о лицах, выполняющие данные услуги. Кроме того, услуги по уборке помещений лестничных клеток, уборка двора и выкос газонов согласно сведений сайта МУП «Жилищник» являются обязательными в соответствии с пунктом 11 Постановления Правительства №491 от 13.08.2006 г. На сайте также содержится информация о периодичности оказания данных видов услуг.

Сотрудниками Контрольно-счетной палаты был проведен анализ соответствия

принятых общим собранием собственников помещений решений по оказанию услуг по уборке помещений лестничных клеток, уборке дворником и выкосу газонов и ежегодных отчетов подомового учета. В результате анализа было установлено несоответствие объема оказанных услуг решениям общего собрания. (приложение №3)

3.2. Плата за оказание платных услуг населению, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям

В ходе проверки было установлено, что МУП «Жилищник» производит оказание различных платных услуг населению и индивидуальным предпринимателям. Сотрудникам Контрольно-счетной палаты был предоставлен действующий прейскурант на оказание платных услуг в ценах 2009г. (утвержден в августе 2011г. директором МУП «Жилищник» Балуковым А.А.), а также договоры на оказание услуг. При анализе представленных документов было выявлено несоответствие между расценками, указанными в прейскуранте и заключенными договорами. Расчеты по стоимости оказанных услуг по договорам не оформляются как приложение к договорам и с заказчиком услуг не согласовываются. В связи, с чем проверить правильность расчетов по договорам не представляется возможным (приложение №4).

3.3. Арендная плата

4. Анализ расходов МУП «Жилищник» в 2011г. и 1 полугодии 2012г.

В рамках проверки выборкой исследовался вопрос правильности и обоснованности принятия к учету расходов МУП «Жилищник».

Основными расходами МУП «Жилищник» в 2011 и 2012 году являлись:

- расходы по оплате коммунальных услуг;
- расходы по управлению;
- расходы на содержание имущества;
- расходы на проведение текущих ремонтов;
- расходы на проведение капитальных ремонтов.

4.1. Расходы по оплате коммунальных услуг

В 2011-2012 годах МУП «Жилищник» были заключены договоры на поставку коммунальных услуг со следующими поставщиками:

- МУП «Серпуховская теплосеть»;
- МУП «Водоканал-Сервис»;
- ОАО «Мосэнергосбыт»;
- ГУП МО «Мособлгаз»;
- МУП «Экотранспорт»;
- ОАО «Рубеж».

В соответствии с бухгалтерской отчетностью у МУП «Жилищник» имеется просроченная задолженность перед МУП «Водоканал» в размере 18 302 800,44 рублей. Данная задолженность подтверждена исполнительным листом.

4.2. Расходы по управлению и содержанию имущества

При проверке документов, подтверждающих расходы по управлению МУП «Жилищник» было установлено:

1. В проверяемый период в штатном расписании МУП «Жилищник» отсутствовали штатные единицы дворника, уборщика лестничных клеток и уборщика мусорокамер. Данные работы выполнялись по договорам подряда с физическими лицами. (приложение №5)

4.2. Текущий ремонт

Согласно п.2.3.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170 текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями в соответствии с установленными данными Правилами перечнем работ, относящихся к текущему ремонту (п.2.3.3.), а именно ремонт и окраска фасадов, герметизация стыков, заделка швов и трещин, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками и т.п. Указанные в данном перечне виды работ по текущему ремонту более конкретизированы Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утвержденными приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988г. №312 (приложение №7 Положения). В связи с тем, что сотрудникам не предоставлены договоры управления общим имуществом многоквартирного дома не представляется возможным проанализировать перечень, объемы, периодичность проведения текущих ремонтов, утвержденные общим собранием собственников.

4.3. Капитальный ремонт

Всего в 2011-2012 годах МУП «Жилищник» являлось заказчиком работ по проведению капитального ремонта по 12 договорам строительного подряда на сумму 1 039 017,95 (Один миллион тридцать девять тысяч семнадцать рублей 95 копеек) рублей.

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут обязанность по проведению капитального ремонта, решение о проведении которого принимается общим собранием с утверждением сметы расходов. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома

распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

В 2011-2012 годах общих собраний по вопросу проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, обслуживаемых МУП «Жилищник» не проводилось. Протоколы общих собраний по данному вопросу сотрудникам Контрольно-счетной палаты г.Серпухова не были предоставлены в связи с их отсутствием, однако в отдельных домах капитальный ремонт проводился. Источником финансирования данных ремонтов были средства, находящиеся на счетах МУП «Жилищник».

Проверка оформления первичных документов по проведению капитальных ремонтов производилась выборкой.

5. Подомовой учет

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. В соответствии со справкой МУП «Жилищник» общая площадь обслуживаемых многоквартирных домов составила:

- 1) на 01.01.2011г. - 97 967,93 кв.м.;
- 2) на 01.01.2012г. - 68 066,17 кв.м. (160 домов);
- 3) на 01.07.2012г. – 67 954,01 кв.м.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ и Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг **по данным раздельного учета доходов и расходов.**

Стандарт раскрытия информации вступил в силу с 09.10.2010 года. Организации, осуществляющие на эту дату деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании заключенных согласно статьи 162 Жилищного кодекса РФ договоров управления, обязаны были разместить (опубликовать) информацию в течение двух месяцев то есть до 09.12.2010 года.

01 июля 2011 года в МУП «Жилищник» был установлен порядок ведения подомового учета (приказ №57 от 01.07.2011г.), в соответствии с которым была утверждена форма

ежегодного отчета по затратам и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В составе отчета отражаются не только расходы по каждому дому, но и остаток денежных средств на начало и конец отчетного периода, сумма начисленных и полученных доходов и долг населения на отчетную дату. Кроме того по договору №271210/1 с ООО «Эффект!Реклама» на подъездах жилых домов размещены информационные панно. В соответствии с данным договором МУП «Жилищник» получило доход в 1 полугодии 2011г. в размере 2880,00 рублей, который не был включен в доход жилых домов в подомовом учете.

В ходе проверки сотрудникам Контрольно-счетной палаты было предоставлено 160 отчетов по многоквартирным домам за 2011 год.

Приказом Министерства регионального развития РФ от 21.12.2011г. №591 «Об утверждении регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет» установлено, что размещение информации, предусмотренной Стандартом, осуществляется путем ее опубликования в сети Интернет на официальном сайте управляющей компании, причем информация на сайте должны храниться не менее 5 (пяти) лет.

В ходе анализа, представленных отчетов было установлено, что часть домов имеет перерасход средств по оплаченным и выполненным услугам и ремонтам по отношению к полученным доходам по домам. У отдельных многоквартирных домов перерасход в несколько раз превышает сумму годового дохода. (приложение №12)

Кроме того по отдельным домам остаток средств на конец отчетного периода рассчитан с учетом долга населения, а по отдельным домам выявлено несоответствие остатков на конец периода данным подомового учета. (приложение №13)

Проверкой также выявлено, что в 2011 году и в 1 полугодии 2012г. МУП «Жилищник» были израсходованы средства на проведение текущих и капитальных ремонтов. В 54-х домах текущие ремонты не проводились, однако в части домов были проведены капитальные ремонты, решение о проведении которых общим собранием собственников многоквартирного дома не принималось. При этом заемных средств на проведение таких ремонтов МУП «Жилищник» не привлекало.

Из этого следует, что в управляющей компании МУП «Жилищник» организована перекрестная система финансирования текущего содержания и обслуживания общего имущества многоквартирных жилых домов, где по сути своей средства собственников жилья одного жилого дома аккумулируются и используются на текущее содержание и обслуживание другого дома и собственные нужды МУП «Жилищник».

Однако ни Жилищным кодексом РФ, ни прочим действующим законодательством

управляющей компании не переданы полномочия и права по распределению средств, аккумулируемых на текущее содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных жилых домов, по своему усмотрению. Подобные права согласно Жилищному законодательству закреплены исключительно за собственниками жилых помещений.

Таким образом, налицо факт нарушения прав собственников жилья в части неправомерного перераспределения средств на текущее содержание и обслуживание общего имущества многоквартирных жилых домов.

Выборочной проверкой предоставленных отчетов за 2011 год также выявлено несоответствие данных бухгалтерского учета данным подомового учета, к примеру в части отражения затрат на капитальный и текущий ремонты, отражения расходов по уборке лестничных клеток и придомовой территории. Следовательно жителям многоквартирных домов была предоставлена недостоверная информация о расходовании денежных средств.

Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

1. По результатам контрольного мероприятия можно сделать вывод, что в целом хозяйственная деятельность МУП «Жилищник» соответствует уставным целям предприятия.

2. Согласно отчетов о прибылях и убытках за 2010 год и за 2011 год по данным бухгалтерской отчетности МУП «Жилищник» отработал с убытком. В первом квартале 2012г. МУП «Жилищник» была получена прибыль в сумме 27 961,00 рублей и во втором квартале 2012г. в сумме 7 364,00 рублей соответственно. Однако в связи с наличием убытка прошлых лет в сумме 8 830 367,00 рублей на 01.01.2012г. часть суммы убытка была перенесена в текущий период (на сумму полученной прибыли).

В связи с изложенным перечисление 25 процентов прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей, МУП «Жилищник» не производилось.

8. В нарушение статей 13, 14 Федерального закона №6-ФЗ от 07.02.2011г. сотрудниками Контрольно-счетной палаты неоднократно запрашивались договоры на управление, заключенные с собственниками помещений (письмо №189-исх. от 08.10.2012г., письмо №234-исх от 19.11.2012г.), однако договоры в период проверки не были предоставлены в связи с их отсутствием, что является нарушением статьи 162 ЖК РФ.

9. В нарушение статьи 46 ЖК РФ во всех протоколах общих собраний за 2010, 2011 и 1 полугодие 2012г. отсутствует перечень услуг, оказываемых управляющей компанией.

10. В нарушение статьи 46 ЖК РФ в протоколах об установлении тарифа на 2011 год отсутствует размер тарифа, утвержденного общим собранием.

11. В результате анализа было установлено, что в нарушение статьи 162 ЖК РФ объем оказанных услуг не соответствует решениям общего собрания. (приложение №3)

12. При анализе представленных документов было выявлено несоответствие между расценками, указанными в прейскуранте и заключенными договорами, что является нарушением статьи 435 ГК РФ.

13. В нарушение статьи 709 ГК РФ расчеты по стоимости оказанных услуг по договорам не оформляются как приложение к договорам и с заказчиком услуг не согласовываются. В связи, с чем проверить правильность расчетов по договорам не представляется возможным. (приложение №4)

32. В нарушение пункта 10 статьи 161 ЖК РФ в годовых отчетах по домам за 2011 год, предоставленных жителям, по тридцати одному дому выявлены несоответствия фактических остатков денежных средств остаткам на конец отчетного периода:

- по двадцати одному дому остаток средств на конец отчетного периода рассчитан с учетом долга населения;

- по десяти домам остаток не соответствует доходам и расходам, указанным в подомовом учете. (приложение №13)

33. В нарушение пункта 2 статьи 44 ЖК РФ в части домов были проведены капитальные ремонты, решение о проведении которых общим собранием собственников многоквартирного дома не принималось.

34. Выборочной проверкой предоставленных отчетов за 2011 год также выявлено несоответствие данных бухгалтерского учета данным подомового учета. Следовательно, жителям многоквартирных домов была предоставлена недостоверная информация о расходовании денежных средств, что является нарушением пункта 10 статьи 161 ЖК РФ.

Настоящий отчет размещен не в полном объеме в связи с письменным отказом о размещении МУП «Жилищник».