

Отчет

по итогам анализа (проверки) документации (финансово-бухгалтерской, сметной, строительной) организаций жилищно-коммунальной сферы в порядке реализации соглашений о сотрудничестве с правоохранительными органами.

Основание проверки: пункт 1.1 Плана работы Счетной палаты Города Томска на 2013 год, утвержденного приказом председателя Счетной палаты Города Томска от 27.12.2012 № 262 (с изменениями, внесенными приказом председателя Счетной палаты Города Томска от 16.01.2013 № 04 и от 29.03.2013 № 51/1), обращение Управления экономической безопасности и противодействия коррупции МВД РФ по Томской области.

Цель проверки: проверка соблюдения жилищного законодательства организациями, осуществляющими функции по управлению и содержанию жилищного фонда города Томска (далее по тексту – управляющие компании, УК), обоснованность и достоверность затрат на проведение работ по ремонту и содержанию многоквартирных жилых домов (далее по тексту – МКД), а также выборочная проверка целевого и эффективного использования бюджетных средств, предоставляемых из бюджета Томской области и Города Томска на капитальный ремонт многоквартирных домов г.Томска.

Объекты проверки:

1. ООО «Компания «Солнечная-Сервис» (проверка финансово-хозяйственной деятельности за период 2011-2012 гг.).
2. ООО УК «Кировский массив» (проверка финансово-хозяйственной деятельности за период 2011-2012 гг.).
3. ООО УК «Жилремсервис-1» (проверка использования средств субсидии, предоставленной в целях проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ за период 2010-2012 гг.).
4. ОГУ «Облстройзаказчик» Администрации Томской области (документальная проверка выполненных работ по капитальному ремонту объекта деревянного зодчества в г. Томске по ул. Красноармейской, 67/1 за 2008-2011 гг.).
5. Администрация Октябрьского района Города Томска (проверка по вопросу целевого и эффективного использования бюджетных средств, выделенных в 2011-2012 годах ООО «Маяк» в рамках городской долгосрочной целевой программы «Капитальный ремонт жилищного фонда» на 2010 - 2012 гг.»).

Проверки проведены с учетом обращений Управления экономической безопасности и противодействия коррупции МВД РФ по Томской области (УЭБиПК) по предоставленным УЭБиПК документам. Отчет сформирован на основе справок о проведении проверок, направленных Счетной палатой Города Томска в Управление экономической безопасности и противодействия коррупции МВД РФ по Томской области. По информации УЭБиПК в настоящее время проводятся следственные действия с использованием материалов контрольного мероприятия.

В ходе проведения проверки были рассмотрены вопросы:

1. Анализ соблюдения жилищными организациями норм жилищного законодательства.
2. Анализ начисления платы за содержание, ремонт и капитальный ремонт многоквартирных домов, а также соответствующих затрат.

3. Анализ исполнения УК обязательств по содержанию и ремонту общедомового имущества.
4. Анализ договоров, заключенных в течение проверяемого периода с собственниками нежилых помещений МКД.
5. Финансирование работ. Проверка расчетов за выполненные работы и целевого использования выделенных бюджетных средств.
6. Порядок размещения УК заказов на выполнение работ по капитальному ремонту МКД.
7. Соответствие объемов строительных работ утвержденной проектно-сметной документации, актам о приемке выполненных работ, исполнительной документации.

Основные итоги контрольного мероприятия:

Проверка финансово-хозяйственной деятельности организаций, осуществляющих функции по управлению и содержанию жилищного фонда города Томска:

1. Анализ соблюдения жилищными организациями норм действующего жилищного законодательства выявил многочисленные факты нарушения, выразившиеся в следующем:

- отсутствие в договорах управления информации, регулирующей порядок оказания услуг по управлению МКД, а также размера взимаемой за это платы;
- несвоевременное размещение на официальном сайте УК в сети Интернет либо на сайте администрации Города Томска отчетов о расходах на содержание и ремонт общего имущества;
- отсутствие решений собраний собственников жилых помещений МКД по ключевым вопросам деятельности УК по содержанию и ремонту домов. В частности, по принятию решений о проведении текущего и капитального ремонта домов, а также формированию планов ремонта; перераспределению средств, собранных и не полностью израсходованных в течение года на капитальный ремонт, на другие цели; заключению договоров аренды общедомового имущества и т.д.;
- несмотря на требование жилищного законодательства об установлении размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества соразмерно составу, конструктивным особенностям, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезическим и природно-климатическим условиям расположения многоквартирного дома, плата за содержание и ремонт общедомового имущества установлена, как правило, одинаковая для всех многоквартирных домов, находящихся как в управлении, так в обслуживании проверенных управляющих компаний.

2. Выборочный анализ начисления платы за содержание, ремонт и капитальный ремонт многоквартирных домов, а также соответствующих затрат выявил следующие нарушения:

- необоснованная индексация тарифа на вывоз ТБО собственникам жилых помещений;
 - нарушения в администрировании средств капитального и текущего ремонтов.
- Несмотря на то, что средства, накапливаемые для проведения ремонтных работ, с экономической точки зрения имеют строго целевой характер, по факту (исходя из данных Отчетов о расходах на содержание и ремонт общего имущества – подомовых отчетов) расходуются на содержание общего имущества;
- фактическое отсутствие на расчетных счетах управляющих компаний суммы собранных и неиспользованных в течение года на проведение текущего и капитального ремонта денежных средств. Как показала проверка, данные средства нередко используются УК на оплату своих текущих расходов без соответствующего решения общего собрания собственников МКД.

3. Выборочный анализ исполнения УК обязательств по содержанию и ремонту общедомового имущества показал следующее:

- основной объем работ по содержанию и текущему ремонту осуществляется подрядными организациями, а не силами самих управляющих компаний;
- в заключаемых с подрядными организациями договорах, а также в первичных документах, подтверждающих факт оказания услуг, выполнения работ, не конкретизирована информация об объеме оказанных услуг, отсутствует информация о месте и времени оказания услуг, что делает невозможной проверку их достоверности;
- выявлены многочисленные факты двойной оплаты за уборку одних и тех же объектов, а также одинаковых работ по текущему ремонту на одних и тех же МКД в течение одного года;
- имеет место систематическое несоблюдение планов ремонта в части видов работ и их стоимости, а также факты их неисполнения от 50% до 100% запланированных объемов;
- установлены факты завышения стоимости работ по текущему и капитальному ремонту МКД, производимым как за счет средств собственников жилых помещений, так и за счет субсидий, поступивших на проведение капитального ремонта МКД из бюджета.

4. Выборочный анализ договоров, заключенных в течение проверяемого периода с собственниками нежилых помещений домов, находящихся в управлении ООО «Компания «Солнечная-Сервис», показал следующее:

- договоры на размещение оборудования связи, а также установку рекламных конструкций заключаются УК без решений общего собрания собственников помещений, то есть, распоряжаясь общим имуществом собственников помещений МКД в самовольном порядке. В большинстве случаев, несмотря на его размещение плата за использование общего имущества дома не поступает;
- по отдельным договорам управления, заключенным с собственниками нежилых помещений, оплата работ по содержанию и ремонту общедомового имущества либо не предусмотрена, либо установлена в заниженном размере. Со многими собственниками нежилых помещений МКД договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов вообще не заключены. Вместе с тем, расходы на содержание и ремонт общедомового имущества в течение проверяемого периода в полном объеме осуществлялись за счет жильцов данных домов.

5. Проверкой установлены факты нарушений порядка ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на его достоверность. Так, не нашли отражения в бухгалтерском учете одной из проверенных УК расчеты с представителем собственников помещений в МКД за аренду подвальных помещений. Не вносятся в кассу УК и, соответственно, не отражаются на счетах бухгалтерского учета платежи, полученные от оказания платных услуг жильцам обслуживаемых домов. Зачастую в бухгалтерском учете УК отсутствуют данные о расчетах несмотря на наличие первичных документов, подтверждающих факт совершения сделок.

6. Управляющими компаниями допускаются случаи сокрытия от собственников помещений информации о начисленной и поступившей плате в соответствии с договорами на обслуживание МКД, о фактических расходах на содержание и ремонт общего имущества. К примеру, выявлены факты начисления собственникам жилых помещений платы за вывоз ТБО в размере, превышающем фактически понесенные управляющей компанией затраты.

7. Общая сумма выявленных нарушений составила 16 207,6 тыс. руб., из них нарушения в использовании бюджетных средств – 442,6 тыс. руб.

Капитальный ремонт объекта деревянного зодчества в г. Томске по ул. Красноармейской, 67/1:

1. В нарушение п.2 статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» выполненная в 2009 году проектно-сметная документация не прошла соответствующего согласования, соответственно, не могла быть положена в основу выполнения реставрационно – восстановительных работ по капитальному ремонту объекта. Как следствие, денежные средства, израсходованные на ее проведение, в размере 445 000,0 руб. следует квалифицировать как израсходованные неэффективно.

2. Проверкой установлено завышение начальной максимальной цены государственных контрактов, заключенных ОГУ «Облстройзаказчик» в 2009 и 2010 годах для выполнения ремонтно-реставрационных работ, на общую сумму 5 869 291,50 руб.

3. Проверкой соответствия объемов строительных работ, выполненных на объектах, утвержденной проектно-сметной документации, актам о приемке выполненных работ, исполнительной документации, установлено завышение стоимости фактически выполненных работ на общую сумму 4 042 624,10 руб.

Капитальный ремонт многоквартирных домов по ул. Учебная, 15, Ф. Лыткина, 22, ул. Елизаровых, 27, ул. Карпова, 17:

1. Проверкой выявлен ряд нарушений Закона Томской области № 33-ОЗ, регламентирующего порядок привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ. А именно, ООО «Жилремсервис-1» при установлении критериев оценки участников не был установлен такой значимый показатель как стоимость работ, расходы, связанные с публикацией извещений о проведении отбора подрядных организаций в СМИ, были оплачены администрацией Кировского района Города Томска, а не УК, являющейся заказчиком работ.

2. В нарушение указанного закона в пакете документов, предоставленных для участия в конкурсе ООО «Проект КА», отсутствовали сведения о субподрядной организации, которую участник отбора намерен привлечь для выполнения работ и о ее соответствии требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ к лицам, выполняющим проведение капитального ремонта в МКД. Фактически работы по ремонту кровель домов по ул. Елизаровых, 27 и ул. Карпова, 17 были выполнены по договорам подряда, заключенным ООО «Проект КА» с ООО «Стройарсенал». Впоследствии от собственников жилых помещений данных домов неоднократно поступали жалобы на некачественное выполнение работ, повлекшее за собой протекание и затопление квартир.

3. При проведении капитального ремонта домов по ул. Карпова, 17 и ул. Елизаровых, 27 ООО «Жилремсервис-1» неправомерно получены денежные средства собственников жилых помещений в сумме 22 674,0 руб. В ходе проверки данные средства возвращены на лицевые счета данных домов.

4. В нарушение Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, ООО «Жилремсервис-1» на сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ не раскрыта информация о деятельности по управлению МКД, в которых в течение проверяемого периода проводился капитальный ремонт с привлечением средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Капитальный ремонт дома по ул. МПС, Томск-Северный, 8/1:

1. Администрацией Октябрьского района Города Томска при заключении договора о предоставлении субсидии ООО «Маяк» неправомерно был завышен размер субсидии

на 84 296,09 руб., в связи с тем, что на дату заключения данного договора сметная стоимость работ и размер субсидии в ГДЦП «Капитальный ремонт жилищного фонда» на 2010-2012 гг.» были утверждены в меньшем размере.

2. ООО «Маяк» при расчете с подрядной организацией был завышен предусмотренный договором размер авансового платежа на 235 093,15 руб.

3. Визуальным осмотром и контрольными обмерами объемов фактически выполненных работ установлено, что капитальный ремонт кровли дома по адресу: МПС, Томск-Северный, 8/1 выполнен и соответствует акту о приемке выполненных работ. Проверкой правильности применения единичных расценок в акте о приемке выполненных работ нарушений не установлено.

По итогам проведенных проверок Счетная палата отмечает непрозрачность содержащихся в подомовых отчетах, формируемых УК, сведений, что не дает возможности собственникам помещений МКД провести анализ понесенных расходов, а также обоснованности утверждаемых тарифов на содержание и ремонт общего имущества.

Особо обращаем внимание на то, что действующие нормы Жилищного кодекса РФ и подзаконных актов не позволяют обязать управляющие компании организовать прозрачную работу по сбору средств с собственников помещений и более детального информирования населения о проведенных затратах на содержание и ремонт общего имущества.

В связи с этим, возможность осуществления жильцами контроля за объемом и фактической стоимостью услуг и работ минимальна. Кроме того, осуществление такого контроля зачастую предполагает наличие специальных знаний и навыков, которыми среднестатистический житель многоквартирного дома не обладает. Привлечение же специалистов для проведения экспертизы (как это предусмотрено действующим жилищным законодательством) требует дополнительных (и немалых) затрат.

По итогам проведенного контрольного мероприятия Счетная палата Города Томска предлагает рассмотреть возможность осуществления следующих мероприятий:

1. Усиление контроля за деятельностью жилищных организаций со стороны администрации города Томска, в том числе путем:

- создания правовых механизмов взаимодействия органов местного самоуправления с жилищными организациями, создающих возможность осуществления контроля за деятельностью жилищных организаций и создания условий для управления многоквартирными домами в интересах жителей;

- расширения практики участия представителей районных администраций в собраниях жильцов;

- проведения администрациями районов «горячих» линий для выявления проблем в отношениях между собственниками и жилищными организациями.

2. Обеспечение повышения прозрачности деятельности УК путем создания системы постоянного мониторинга и оценки эффективности деятельности организаций, оказывающих услуги по управлению жилищным фондом, доведения информации о результатах мониторинга до населения.

3. Повышение эффективности информационных компаний по повышению правовой грамотности населения в вопросах управления многоквартирными домами.