

Министерство строительства Нижегородской области

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

г. Нижний Новгород
ул. Ошарская, д.63
(место составления акта)

" 9 " декабря 20 16 г.
(дата составления акта)
12.00
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя

№ 161050520000222893

По адресу/адресам: 603115, г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д.63, каб.208
(место проведения проверки)

На основании: приказа министерства строительства Нижегородской области от
27 октября 2016 года № 62/од «О проведении внеплановой документарной проверки
ООО «АСК»

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена _____ внеплановая документарная _____ проверка в отношении:
(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Общества с ограниченной ответственностью «АСК», место нахождения:
603024, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Белинского, д.64.

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)
индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

" ___ " _____ 20 ___ г. с ___ час. ___ мин. до ___ час. ___ мин. Продолжительность _____

" ___ " _____ -20 ___ г. с ___ час. ___ мин. до ___ час. ___ мин. Продолжительность _____

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных
подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя
по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 20 рабочих дней

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: отделом контроля и надзора за долевым строительством управления
развития жилищного строительства министерства строительства Нижегородской
области

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен(ы): (заполняется при проведении
выездной проверки)

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:
не требуется

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

(Имя), проводившее проверку: Акимов Андрей Михайлович, консультант отдела контроля и надзора за долевым строительством управления развития жилищного строительства министерства строительства Нижегородской области

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку, в случае привлечения к участию в проверке экспертов, экспертных организаций указываются фамилии, имена, отчества (последнее - при наличии), должности экспертов и/или наименования экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименование органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки: выявлены нарушения требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №214-ФЗ) и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Внеплановая документарная проверка проводится на основании обращения гражданина Могонова А.А., поступившего в министерство строительства Нижегородской области 21 октября 2016 года.

Для достижения целей и задач настоящей проверки Министерство направило в адрес ООО «АСК» запрос о предоставлении необходимых документов, указанных в приказе Министерства от 27 октября 2016 года № 62/од «О проведении внеплановой документарной проверки ООО «АСК».

ООО «АСК» представило следующие документы:

- копии договоров участия в долевом строительстве с дополнительными соглашениями и полисами страхования гражданской ответственности застройщика, связанных со строительством многоквартирного дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Автозаводский район, ул.Мельникова, д.26А
- копию кассовой книги за период с 1 апреля 2014 года по 30 сентября 2016 года в электронном виде;
- карточку счета 51 за период с 1 апреля 2014 года по 30 сентября 2016 года в электронном виде;
- оборотно-сальдовые ведомости по счетам бухгалтерского учета: 01, 02, 08, 10, 20, 26, 60, 62, 76, 86, поквартально за период с 1 апреля 2014 года по 30 сентября 2016 года;
- бухгалтерскую отчетность за период с 1 июля 2014 года по 30 сентября 2016 года;
- проектную декларацию, связанную со строительством многоквартирного дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Автозаводский район, ул.Мельникова, д.26А и изменения к ней;
- фотографии объекта долевого строительства;
- приказ о приеме на работу генерального директора;
- копию общегражданского паспорта генерального директора организации застройщика;

- оборотно-сальдовые ведомости за период со 2 квартала 2014 года по 3 квартал 2016 года;

При рассмотрении и анализе документов, предоставленных ООО «АСК», установлено следующее.

1. На момент проведения проверки застройщик – ООО «АСК» осуществляет строительство 16 – этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Мельникова, д. 26А (далее – Объект). Разрешение на строительство Объекта выдано администрацией города Нижнего Новгорода 22 апреля 2014 года № RU 52303000-27/1572р. Договор аренды земельного участка от 15 января 2013 года.

Объект строительства состоит из:

- 95 квартир общей площадью 6 110,52 м²;
- 3 помещения общественного назначения общей площадью 1 086,89 м²;
- 66 м/мест общей площадью 1786,9 м².

По данным реестра договоров участия в долевом строительстве Объекта по состоянию на 30 сентября 2016 года застройщик – ООО «АСК» заключил 57 договоров участия в долевом строительстве в отношении 80 квартир общей площадью 5 092,00 м² и 3-х помещений общественного назначения общей площадью 1 086,89 м².

Общая сумма обязательств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве составляет 241 131 293,33 руб. Участники долевого строительства исполнили свои обязательства в сумме 233 221 838,33 руб. (таб. №1 Приложения к настоящему акту проверки). Задолженность участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве составляет 7 909 455,00 руб.

2. Планируемая стоимость строительства Объекта по данным проектной декларации – 270 000 000 руб.

3. Первоначальный срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, предусмотренный договорами, 4 квартал 2015 года. Однако застройщиком срок ввода Объекта в эксплуатацию перенесен в пределах действия разрешения на строительство до 10 января 2017 года, а срок передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства установлен не позднее 3 месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4. В ходе проведения проверки установлено, что застройщик – ООО «АСК» заключил с участником долевого строительства ООО «Талион» два договора участия в долевом строительстве Объекта в отношении 28 квартир общей площадью 1 860,44 м² по 30 000 рублей за м², сумма обязательств по договорам составила 55 813 200 руб. в том числе:

- договор от 8 мая 2014 года в отношении 13 квартир общей площадью 881,86 м² по 30 000 рублей за м² на общую сумму 26 455 800 руб.;
- договор от 18 ноября 2014 года в отношении 15 квартир общей площадью 881,86 м² по 30 000 рублей за м² на общую сумму 29 357 400 руб.

ООО «Талион» исполнило обязательства по договорам участия в долевом строительстве в полном объеме, перечислив денежные средства в сумме 55 813 200 руб. на расчетный счет застройщика – ООО «АСК».

При этом средняя стоимость одного м², реализованного непосредственным участникам долевого строительства, составляет 46 753,68 руб. (таб. №2 Приложения к настоящему акту проверки).

В дальнейшем ООО «Талион» заключило договоры уступки прав требования в отношении всех 28 квартир на общую сумму 96 505 185,00 руб., в том числе в отношении 15 квартир общей площадью 883,81 м² по цене 44 000 руб. за м² на общую сумму 38 887 640 руб. с ООО «АСК-Строй» учредителем которого является Мамаев Б.П.

Указанные выше действия привели к уменьшению объемов финансирования строительства и переносу сроков ввода Объекта в эксплуатацию.

5. По данным оборотно-сальдовой ведомости за 3 квартал 2016 года застройщик – ООО «АСК» имеет:

- убыток в размере 43 255 163,18 руб. (в том числе: 43 948 953,98 руб. убыток по состоянию на 1 января 2016 года и прибыль за 9 месяцев 2016 года 693 790,80 руб.);

- уставный капитал застройщика – 10 000 руб.;

- остаток денежных средств на расчетном счете – 30,00 руб.;

- остаток денежных средств в кассе – 34,20 руб.;

- сумму затрат в незавершенном производстве – 150 544 527,12 руб.;

- стоимость основных средств – 14 368 388,69 руб., в том числе земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Автозаводский район, ул.Мельникова, д.26А – 11 000 000 руб.;

- остаток материальных ценностей на сумму 866 859,07 руб.;

- сумму налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, связанным со строительством Объекта – 26 500 975,75 руб. (27 036 759,15 руб. (общая сумма НДС по приобретенным ценностям) - 535 783,40 руб. (сумма НДС по приобретенным основным средствам));

- стоимость затрат в незавершенном производстве – 30 507 357,99 руб. (в этой строке отражена информация о стоимости услуг застройщика).

Согласно п.2.4 договоров участия в долевом строительстве, заключенных застройщиком, указано, что уплачиваемая дольщиком цена участия в долевом строительстве включает сумму денежных средств на возмещение затрат застройщика по строительству Объекта, а также сумму оплаты услуг застройщика.

В соответствии с ч.1 ст.5 Федерального закона 214-ФЗ в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

В соответствии с ч.2 ст.18 Федерального закона 214-ФЗ в случае, если цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, предусмотренные частью 1 настоящей статьи ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные

дства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг застройщика, расходуются застройщиком по своему усмотрению.

Таким образом, сумма оплаты услуг застройщика должна быть определена в договоре участия в долевом строительстве в суммовом или процентном выражении, в противном случае такие расходы застройщик должен производить до окончания строительства объекта из иных источников финансирования.

Согласно вышесказанному застройщиком в договорах участия в долевом строительстве не определена сумма затрат на оплату его услуг, таким образом затраты, понесенные застройщиком на свое содержание, должны были производиться за счет иных источников финансирования, а не за счет денежных средств участников долевого строительства Объекта;

- кредиторскую задолженность перед поставщиками и подрядчиками – 40 998 842,77 руб.;
- дебиторскую задолженность поставщиков и подрядчиков – 12 085 114,58 руб.;
- дебиторскую задолженность по предоставленным займам – 19 995 978,75 руб.;
- кредиторскую задолженность по полученным займам – 18 964 646,99 руб.;
- кредиторскую задолженность в расчетах с разными дебиторами и кредиторами – 7 588 743,16 руб.
- дебиторскую задолженность в расчетах с разными дебиторами и кредиторами – 7 588 743,16 руб.

Сравнив сумму привлеченных застройщиком денежных средств участников долевого строительства Объекта – 233 221 838,33 руб. с произведенными затратами на его строительство – 150 544 527,12 руб., налогом на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, связанным со строительством Объекта – 26 500 975,75 руб., дебиторской задолженностью поставщиков и подрядчиков – 12 085 114,58 руб., стоимостью земельного участка – 11 000 000 руб., остатком материальных ценностей на сумму 866 859,07 руб., а также остатками денежных средств в кассе и на расчетном счете в сумме – 64,20 руб., получается, что 32 224 297,61 руб. (233 221 838,33 руб. - 150 544 527,12 руб. - 26 500 975,75 - 12 085 114,58 руб. - 11 000 000 руб. - 866 859,07 руб.) использовались на цели, не связанные со строительством Объекта, в том числе на предоставление займов и на услуги застройщика.

Согласно вышесказанного застройщик – ООО «АСК» использовал денежные средства граждан – участников долевого строительства Объекта – 32 224 297,61 руб. в нарушение требований ст.18 Федерального закона №214-ФЗ не по целевому назначению.

6. В соответствии со ст.23 Федерального закона №214-ФЗ и постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2005 года № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (далее – постановление Правительства РФ №645) застройщик обязан ежеквартально представлять в уполномоченный орган, осуществляющий контроль и надзор за долевым строительством, отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам.

Установлением Правительства РФ №645 утверждены Правила предоставления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, согласно которым отчетность представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 30-ти дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV-й квартал, которая представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 90 дней после окончания IV-го квартала.

В результате проведенной проверки установлено:

- в приложении №2 отчетности застройщика - ООО «АСК» за 4 квартал 2015 года указано, что заключен 81 договор участия в долевом строительстве Объекта, сумма обязательств по которым составляет 215,175 млн. руб. Однако в ходе проведения проверки установлено, что ООО «АСК» заключило 53 договора участия в долевом строительстве, сумма обязательств по которым составляет 230 220 588,33 руб. (таб. №3 Приложения к настоящему акту проверки).

- в приложении №2 отчетности застройщика - ООО «АСК» за 1 квартал 2016 года указано, что заключено 83 договора участия в долевом строительстве Объекта, сумма обязательств по которым составляет 233,043 млн. руб. Однако в ходе проведения проверки установлено, что ООО «АСК» заключило 55 договоров участия в долевом строительстве, сумма обязательств по которым составляет 236 548 338,33 руб. (таб. №4 Приложения к настоящему акту проверки).

- в приложении №2 отчетности застройщика - ООО «АСК» за 2 квартал 2016 года указано, что заключено 85 договоров участия в долевом строительстве Объекта, сумма обязательств по которым составляет 236,728 млн. руб. Однако в ходе проведения проверки установлено, что ООО «АСК» заключило 57 договоров участия в долевом строительстве, сумма обязательств по которым составляет 241 131 293,33 руб. (таб. №5 Приложения к настоящему акту проверки).

- в приложении №2 отчетности застройщика - ООО «АСК» за 3 квартал 2016 года указано, что общее количество заключенных договоров участия в долевом строительстве Объекта - 84, сумма обязательств по которым составляет 233,222 млн. руб., количество договоров заключенных в 3 кварта 2016 года - 1. Однако в ходе проведения проверки установлено, что ООО «АСК» заключило 57 договоров участия в долевом строительстве, сумма обязательств по которым составляет 241 131 293,33 руб. Договоры участия в долевом строительстве в 3 квартале 2016 года не заключались (таб. № 6 Приложения к настоящему акту проверки).

Таким образом, отчетность застройщика - ООО «АСК» за 4 квартал 2015 года, 1, 2, 3 кварталы 2016 года содержит недостоверные сведения об общей сумме обязательств по договорам участия в долевом строительстве и количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве. Данные факты свидетельствуют о наличии в действиях застройщика - ООО «АСК» состава административного правонарушения, предусмотренного ч.3 ст.14.28 КоАП РФ.

7. В соответствии со ст.ст.19 и 21 Федерального закона №214-ФЗ застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений, ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся финансового результата текущего года в размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации. Указанные изменения подлежат опубликованию в порядке

дновленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

Проектная декларация застройщика ООО «АСК» размещена на сайте www.asknn.ru.

В ходе проведения проверки нарушений требований ст.19-21 Федерального закона №214-ФЗ не выявлено.

8. В соответствии со ст.3 Федерального закона №214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации, государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка. Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям Федерального закона №214-ФЗ застройщики на основании заключенного договора участия в долевом строительстве.

Согласно ч.3 ст.4 Федерального закона №214-ФЗ договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В ходе проведения проверки установлено, что застройщик – ООО «АСК» привлек денежные средства гражданки Красавиной И.Н. 29 марта 2016 года в сумме 1 300 000 руб. по договору №2 от 21 марта 2016 года, прошедшему государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 7 апреля 2016 года.

Также в ходе проведения проверки установлено, что застройщик – ООО «АСК» привлек денежные средства гражданина Тетерина В.И. 23 мая 2016 года в сумме 2 385 100 руб. по договору №58 от 6 мая 2016 года, прошедшему государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 23 июня 2016 года (таб. №7 Приложения к настоящему акту проверки).

Согласно вышесказанного, застройщик – ООО «АСК», в нарушение требований ч.3 ст.4 Федерального закона №214-ФЗ привлек денежные средства граждан до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Таким образом в действиях застройщика – ООО «АСК» содержится состав административного правонарушения, квалифицируемый ч.1 ст.14.28 КоАП РФ.

9. В ходе проведения проверки установлено, что застройщиком заключены договоры страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве Объекта со страховыми организациями ЗАО СК «Авангард полис» и ОАО СК «МРСК». По данным из единого государственного реестра юридических лиц за 6 декабря 2016 года ЗАО СК «Авангард полис» находится в стадии ликвидации, о чем сделана запись 17 февраля

2016 года. ОАО СК «МРСК» также находится в стадии ликвидации, о чем сделана запись 22 сентября 2015 года (таб. №8 Приложения к настоящему акту проверки).

Выводы по результатам проведенной проверки:

1. В результате проведенной проверки установлены факты нарушения застройщиком – ООО «АСК» требований ст.23 Федерального закона №214-ФЗ, которые образуют состав административных правонарушений, предусмотренных ч.1, 3 ст.14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2. Застройщик – ООО «АСК» в нарушение требований ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ использовал денежные средства участников долевого строительства Объекта не по целевому назначению.

3. В соответствии с требованиями ст.15.2 Федерального закона №214-ФЗ застройщику необходимо перестраховать договоры участия в долевом строительстве, в отношении которых заключены договоры страхования гражданской ответственности застройщика по передаче жилого помещения со страховыми организациями, находящимися в стадии ликвидации.

4. Генеральному директору ООО «АСК» Мамаеву Борису Петровичу необходимо явиться 18 января 2017 года к 14 ч. 00 мин. в министерство строительства Нижегородской области по адресу: город Нижний Новгород, ул. Ошарская, д.63, каб.208 для составления протоколов об административных правонарушениях.

Обращаем внимание, что в соответствии с ч.4.1 ст.28.2 КоАП РФ в случае неявки физического лица, или законного представителя физического лица, или законного представителя юридического лица, в отношении которых ведется производство по делу об административном правонарушении, если они извещены в установленном порядке, протокол об административном правонарушении составляется в их отсутствие.

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):

нарушений не выявлено _____

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица,

индивидуального предпринимателя, его уполномоченного
представителя)

Прилагаемые к акту документы:

- копии договоров участия в долевом строительстве с дополнительными соглашениями и полисами страхования гражданской ответственности застройщика, связанных со строительством многоквартирного дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Автозаводский район, ул.Мельникова, д.26А
- копия кассовой книги за период с 1 апреля 2014 года по 30 сентября 2016 года в электронном виде;
- карточка счета 51 за период с 1 апреля 2014 года по 30 сентября 2016 года в электронном виде;
- оборотно-сальдовые ведомости, по счетам бухгалтерского учета: 01, 02, 08, 10, 20, 26, 60, 62, 76, 86, поквартально за период с 1 апреля 2014 года по 30 сентября 2016 года;
- бухгалтерская отчетность за период с 1 июля 2014 года по 30 сентября 2016 года;
- проектная декларация, связанная со строительством многоквартирного дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Автозаводский район, ул.Мельникова, д.26А и изменения к ней;
- фотографии объекта долевого строительства;
- приказ о приеме на работу генерального директора;
- копия общегражданского паспорта генерального директора организации застройщика.
- оборотно-сальдовые ведомости за период со 2 квартала 2014 года по 3 квартал 2016 года;
- приложение к акту проверки.

Подписи лиц, проводивших проверку: _____

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а):

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица
или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя,
его уполномоченного представителя)

“ _____ ” _____ 20 15 г.
(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц),
проводившего проверку)