

# ДЕПАРТАМЕНТ ПО НАДЗОРУ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

г. Краснодар

«28» декабря 2017 года  
7 часов 00 минут

## АКТ ПРОВЕРКИ

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя № 156-вп/2017

По адресу: 350087, г. Краснодар, ул. им. Силантьева Ю.В., д. 80/1.

На основании приказа органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля о проведении внеплановой выездной проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя от 17.11.2017 № 156-вп/2017 проведена внеплановая выездная проверка в отношении общества с ограниченной ответственностью «Региональная строительная компания» (сокращенное наименование – ООО «РСК», дата государственной регистрации в качестве юридического лица 24.02.2014, ИНН 2309139763, ОГРН 1142309002945).

Общая продолжительность проверки: с 01.12.2017 по 28.12.2017, 20 рабочих дней.

Акт составлен департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен:  
Гойкалов А. С. 28.11.2017.

(подпись)

Лицо, проводившее проверку: Николаенко Александр Сергеевич – главный специалист-эксперт отдела государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

При проведении проверки присутствовал генеральный директор ООО «РСК» Гойкалов Александр Сергеевич, (паспорт серия 0305 № 665194, выдан 04.02.2005 УВД Карасунского округа гор. Краснодара, зарегистрирован по адресу: ул. Уральская, 184 кв.97, дата и место рождения 07.05.1983 года, гор. Краснодар), назначен на должность согласно приказу №1 от 24.02.2014; (Приложение 1: приказ, копия паспорта Гойкалова А.С.)

Цели, задачи, предмет проверки:

- настоящая проверка проведена с целью исполнения ООО «РСК» требований законодательства об участии в долевом строительстве;

- задачами настоящей проверки являются: проверка исполнения ООО «РСК» требований законодательства об участии в долевом строительстве, за период с 01.08.2014 по 31.10.2017 по объекту строительства «Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Комарова, 21/1» (далее – объект);

- предметом настоящей проверки является: соблюдение обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами.

**В ходе проведения проверки:**

- установлено, что инспекцией ФНС № 3 по г. Краснодару 24.02.2014 ООО «РСК» выдано свидетельство серия 23 № 009113398 о государственной регистрации юридического лица. ООО «РСК» присвоен ОГРН 1142309002945. Инспекцией ФНС № 4 по г. Краснодару 24.10.2016 ООО «РСК» выдано свидетельство серия 23 № 010041385 о постановке на учет и присвоен ИНН 2309139763, КПП 231101001.

(Приложение 2: свидетельства)

- установлено, что устав ООО «РСК» утвержден решением общего собрания участников общего внеочередного собрания общества с ограниченной ответственностью «Региональная строительная компания» (протокол от 11.10.2016 № 5). Размер уставного капитала общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. Согласно выписке, из ЕГРЮЛ, доля в уставном капитале, принадлежащая Вартаняну Армену Левиковичу, составляет 5 000 (пять тысяч) рублей (50%), Гойкалову Александру Сергеевичу – 5 000 (пять тысяч) рублей (50%).

(Приложение 3: устав, выписка)

- установлено, что в проверяемом периоде ООО «РСК» действовали следующие расчетные счета в кредитных организациях:

- № 40702810100360000119 в отделение ПАО «Банк Первомайский»;

- № 40702810047410000555 в филиале «Южный» ПАО «Банк Уралсиб».

(Приложение 4: сведения о расчетных счетах)

- установлено, что приказом ООО «РСК» от 01.03.2014 № 1/1 «Об утверждении учетной политики» утверждены:

«Учетная политика для целей бухгалтерского учета»;

«Учетная политика для целей налогового учета»;

«Рабочий план счетов бухгалтерского учета»;

«Формы первичных документов».

(Приложение 5: приказ, приложения)

- установлено, что ООО «РСК» является членом саморегулируемой организации Союза «Строительное региональное объединение». Свидетельство от 03.03.2017 № С-047-23-6186-23-030317.

(Приложение 6: копия свидетельства)

- установлено наличие разрешительной документации:

Разрешение на строительство № RU 23306000-3534-р от 06.08.2014 объекта выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации

муниципального образования город Краснодар гражданину Вартаняну Армену Левиковичу, паспорт 0308 № 993028 выдан ОУФМС РФ по Краснодарскому краю в Карасунском округе г. Краснодара 12.08.2008, г. Краснодар, ул. Карасунская, 244, сроком действия до 06.08.2016. Настоящее разрешение продлено до 30.12.2018.

Приказом № 259 «О внесении изменения в разрешение на строительство № RU 23306000-3534-р» от 06.08.2014 изменено наименование застройщика на «Общество с ограниченной ответственностью «Региональная строительная компания», г. Краснодар, ул. им. Болотникова, 43, ИНН 2309139763, деректор А.С. Гойкалов».

Приказом № 180 «О внесении изменений в разрешение на строительство № 23306000-3534-р» от 31.07.2017 установлены следующие технико-экономические показатели:

Наименование	Ед. изм.	Показатели
<i>Литер 3 многоквартирный жилой дом</i>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	572,24
Этажность	эт.	10
Количество этажей	эт.	11
Количество подземных этажей (цокольных)	эт.	1
Строительный объем здания всего	м <sup>3</sup>	15321,53
в том числе ниже отм.0,000	м <sup>3</sup>	1404,96
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	4984,4
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3007,5
Площадь квартир	м <sup>2</sup>	2881,4
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	1562,9
Количество квартир всего	кв.	82
Квартир-студий	шт.	16
1-комнатных	шт.	56
2-комнатных	шт.	8
5-комнатных	шт.	1
6-комнатных	шт.	1
Общая площадь встроенных помещений офисного и общественного назначения цокольного этажа, в том числе	м <sup>2</sup>	395,8
-площадь офисных помещений	м <sup>2</sup>	308,9
-площадь помещений общественного пользования	м <sup>2</sup>	86,9

Наименование	Ед. изм.	Показатели
<i>Литер 4 многоквартирный жилой дом</i>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	556,0
Этажность	эт.	10
Количество этажей	эт.	11
Количество подземных этажей (цокольных)	эт.	1

Строительный объем здания всего	м <sup>3</sup>	15258,6
в том числе ниже отм.0,000	м <sup>3</sup>	1399,2
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	5008,7
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3034,3
Площадь квартир	м <sup>2</sup>	2886,6
Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	1629,3
Количество квартир всего	кв.	81
Квартир-студий	шт.	18
1-комнатных	шт.	37
2-комнатных	шт.	26
5-комнатных	шт.	-
6-комнатных	шт.	-
Общая площадь встроенных помещений офисного и общественного назначения цокольного этажа, в том числе	м <sup>2</sup>	397,4
-площадь офисных помещений	м <sup>2</sup>	299,9
-площадь помещений общественного пользования	м <sup>2</sup>	97,5

Наименование	Ед. изм.	Показатели
<i>Литер 7 многоквартирный жилой дом</i>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	556,0
Этажность	эт.	10
Количество этажей	эт.	11
Количество подземных этажей (цокольных)	эт.	1
Строительный объем здания всего	м <sup>3</sup>	15258,6
в том числе ниже отм.0,000	м <sup>3</sup>	1399,2
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	5008,7
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3034,3
Общая площадь общественного назначения (офисы)	м <sup>2</sup>	311,2
Площадь МОП	м <sup>2</sup>	86,22
Количество квартир всего	кв.	81
Квартир-студий	шт.	18
1-комнатных	шт.	37
2-комнатных	шт.	26
3-комнатных	шт.	-

Наименование	Ед. изм.	Показатели
<i>Литер 8 многоквартирный жилой дом</i>		
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	572,24
Этажность	эт.	10
Количество этажей	эт.	11
Количество подземных этажей (цокольных)	эт.	1
Строительный объем здания всего	м <sup>3</sup>	15321,53

в том числе ниже отм.0,000	м <sup>3</sup>	1404,96
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	4984,4
Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	3007,5
Общая площадь общественного назначения (офисы)	м <sup>2</sup>	308,9
Площадь МОП	м <sup>2</sup>	86,9
Количество квартир всего	кв.	90
Квартир-студий	шт.	19
1-комнатных	шт.	62
2-комнатных	шт.	9
3-комнатных	шт.	-

(Приложение 7: разрешение на строительство, приказы)

Земельный участок площадью 10 000 кв.м., расположенный по ул. им. Комарова В.М. в Прикубанском внутригородском округе города Краснодар с кадастровым номером 23:43:0123033:64, предназначенный для строительства многоквартирных и среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, принадлежит ООО «РСК» на правах собственности по договору купли продажи земельного участка (с рассрочкой платежа) от 08.08.2014, где гр. Вартанян Армен Левикович передает в собственность ООО «РСК» земельный участок с кадастровым номером 23:43:0123033:64, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Комарова В.М., 21/1. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АН № 012837 от 11.08.2014.

(Приложение 8: договор купли-продажи з/у, свидетельство)

-установлено наличие проектной документации:

ООО «РСК» получено положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» от 25.07.2014 № 23-1-4-0094-14 на объект капитального строительства «Жилой комплекс 9-этажных домов по ул. Комарова, 21/1 со встроенными помещениями общественного назначения в г. Краснодаре».

(Приложение 9: положительное заключение)

Проверкой установлено, что для строительства объекта ООО «РСК» заключены договоры подряда с ООО «Архитект-строй». По состоянию на 31.10.2017 по дебету счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» отражен аванс, выданный поставщикам и подрядчикам, имеющим отношение к строительству объекта в сумме 13 976 268,21 рублей.

(Приложение 10: договоры ген. подряда, ОСВ 60)

Проверкой установлено отражение в бухгалтерской отчетности операций по привлечению и использованию денежных средств участников долевого строительства: первый договор участия в долевом строительстве объекта

№ 01/Ф/Л5/2014 от 28.08.2014 подписан ООО «РСК» с гр. Малиной Е.Е., зарегистрирован в управлении Росреестра по Краснодарскому краю 12.09.2014.

По состоянию на 31.10.2017 ООО «РСК» заключено 498 договоров участия в долевом строительстве объекта на общую сумму 753 459 382,32 рубля в отношении 442 квартир и 64 нежилых помещений общей площадью 2 208,03 кв.м.

По состоянию на 31.10.2017 ООО «РСК» в литерях «3», «4», «7», «8» заключено 192 договора участия в долевом строительстве объекта на общую сумму 203 094 674,30 рубля в отношении 184 квартир и 8 нежилых помещений общей площадью 219,93 кв.м. Оплата стоимости договоров долевого участия в литерях «3», «4», «7», «8» произведена в сумме 127 398 357,79 рублей, общая задолженность участников долевого строительства по оплате договоров составляет 75 696 316,51 рублей.

**(Приложение 11: ОСВ по счету 86.33, 76.33, реестр договоров ДУ)**

По условиям договоров участия в долевом строительстве, срок передачи объекта участникам долевого строительства установлен различный: 1 этап (литеры «1», «2», «5/1», «5») – третий квартал 2016 года, 2 этап (литер «6») – первое полугодие 2017 года, 3 этап (литеры «7», «8») – первое полугодие 2018 года, 4 этап (литеры «3», «4») – второе полугодие 2018 года.

Установлено, что на момент проверки литера «1», «2», «5/1», «5», «6» введены в эксплуатацию.

**(Приложение 12: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию)**

ООО «РСК» дважды переносил сроки для литеров «7» и «8» объекта на 1-е полугодие 2018 года. Для литеров «3» и «4» перенос сроков производился единожды — 2-е полугодие 2018.

По состоянию на 31.10.2017 учет затрат ведется ООО «РСК» по счету 08.33 «Строительство объектов основных средств». Сумма затрат отражается по дебету 08.33 и составляет в сумме 87 388 621,36 рублей. Кроме того, по дебету счета 08.33 отражена сумма затрат по СМР. Также часть затрат по СМР отражены по дебету счета 25 «Общепроизводственные расходы» в сумме 1 866 051,07 рубль.

**(Приложение 13: ОСВ 08.33, 25)**

Кроме того, по дебету счета 10 по состоянию на 31.10.2017 отражены затраты на приобретение строительных материалов в сумме 10 920 677,74 рублей.

**(Приложение 14: ОСВ счета 10)**

Проверкой установлено, что НДС отражен по дебету счета 19.33.1, составляющий в сумме 8 655 094,15 рубля.

**(Приложение 15: ОСВ счета 19)**

Также проверкой установлено, что ООО «РСК» понесены затраты на приобретение права собственности земельного участка с кадастровым № 23:43:0123033:64 в размере 20 000 000,00 рублей, на котором возводится комплекс многоэтажных жилых домов. При этом имеется задолженность по оплате договора купли-продажи земельного участка в сумме 17 979 726,99 рублей. Затраты отражены на счете 08.01.

(Приложение 16: договор о купле-продажи земельного участка, доп. соглашение, акт сверки)

Установлено, что по дебету счетов 50 и 51 отражены денежные средства в сумме 5 210 678,33 рублей.

(Приложение 17: ОСВ счетов 50, 51)

Таким образом, общая сумма денежных средств, израсходованных на строительство комплекса многоэтажных жилых домов составляет 129 982 271,77 рублей (13 976 268,21 + 87 388 621,36 + 10 920 677,74 + 8 599 702,05 + 1 866 051,07 + 2 020 273,01 + 5 210 678,33).

Учитывая, что оплата стоимости договоров долевого участия объекта произведена в сумме 127 398 357,79 рублей, нецелевого расходования денежных средств участников долевого строительства комплекса многоэтажных жилых домов проверкой не установлено.

### Вывод

По состоянию на 31.10.2017 ООО «РСК» заключено 192 договора участия в долевом строительстве объекта на общую сумму 203 094 674,30 рубля в отношении 184 квартир и 8 нежилых помещений общей площадью 219,93 кв.м.

Оплата стоимости договоров долевого участия объекта произведена в сумме 127 398 357,79 рублей.

Кроме того, общая сумма денежных средств, израсходованных на строительство объекта составляет 129 982 271,77 рублей.

Таким образом, нецелевого расходования денежных средств участников долевого строительства не установлено.

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

(подпись проверяющего)



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

Подпись лица, проводившего проверку:

Главный специалист-эксперт  
государственного контроля (надзора)  
в области долевого строительства



А.С. Николаенко

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

Гайманов Александр Сергеевич  
директор ООО РСК

(фамилия, имя, отчество, должность руководителя, иного должностного лица или  
уполномоченного представителя юридического лица)

«28» ДЕКАБРЯ 2017 года

