Информация об итогах проверки целевого и эффективного использования бюджетных средств, выделенных на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2019-2020 годах в рамках реализации национального проекта "Жилье и городская среда"

В соответствии с планом работы на 2021 год, Контрольно-счетной палатой муниципального образования городского округа "Сыктывкар" проведена проверка целевого и эффективного использования бюджетных средств, выделенных на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2019-2020 годах в рамках реализации национального проекта "Жилье и городская среда".

Общие положения

Реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в анализируемый период осуществлялась в рамках новой муниципальной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории МО ГО "Сыктывкар" на период 2019 - 2025 годы", утвержденной постановлением администрации МО ГО "Сыктывкар" от 21.05.2019 № 5/1440 (далее – муниципальная адресная программа).

На 1 января 2019 года количество аварийных многоквартирных домов составляло 131 единицу. Из них в муниципальную адресную программу включено 34 многоквартирных дома, признанных аварийными до 1 января 2017 года (364 жилых помещения, общей площадью 14 929,25 кв.м). На момент проведения проверки количество домов в программе уменьшилось до 33 единиц (345 жилых помещений, общей площадью 13 971,85 кв.м).

В анализируемый период 2019-2020 годов муниципальной адресной программой запланировано переселение из 16 многоквартирных домов. При этом, количество аварийных домов за тот же период увеличилось на 95 единиц и по состоянию на 1 января 2021 года составило 226 единиц.

В нарушение требований пункта 2 части 2 статьи 16 Федерального закона от 21.07.2021 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ) дома включены в Перечень аварийных домов не в хронологическом порядке признания их аварийными, что влечет нарушение прав граждан, дома которых признаны аварийными ранее. Ранее аналогичное нарушение хронологического порядка формирования Перечня аварийных домов было отражено в Отчете Палаты от 26.12.2019.

Противоречие муниципальной адресной программы нормам Жилищного кодекса РФ и республиканской адресной программе "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2019-2025 годах", утвержденной постановлением Правительства РК от 31.03.2019 № 160 (далее – республиканская адресная программа, Постановление Правительства РК № 160), в части порядка определения размера разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и размером возмещения, является коррупциогенным фактором.

Муниципальной адресной программой установлено дополнительное требование к приобретаемым жилым помещениям для переселения граждан (ввод в эксплуатацию не ранее 1990 года), что может негативно повлиять на ее реализацию, о чем раннее указывалось в отчете Палаты от 26.12.2019.

Анализ исполнения мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда

В рамках I и II этапов муниципальной адресной программы, планировалось осуществить переселение из 136 аварийных жилых помещений, в том числе:

- приобретение 42 жилых помещений и предоставление по договору социального найма (осуществлялось Администрацией);

- выплата возмещения собственникам 93 изымаемых аварийных жилых помещений (осуществлялось КУМИ);

- предоставление 1 собственнику аварийного помещения другого жилого помещения по договору мены (осуществлялось КУМИ).

В соглашениях, заключенных Администрацией с Министерством строительства и дорожного хозяйства Республики Коми не отражались изменения, внесенные в республиканскую и муниципальную адресные программы, в связи с чем плановые показатели реализации I и II этапов, установленные соглашениями, не соответствуют показателям муниципальной адресной программы.

Приобретение Администрацией жилых помещений в собственность муниципального образования и передача по договорам социального найма

Исполнение муниципальной адресной программы в части приобретения жилых помещений характеризуется сложностью реализации. По результатам электронных торгов заключены только 43 муниципальных контракта из 99 размещенных заявок (43 процента).

Реализация принятого Администрацией решения о переселении граждан из аварийных домов, со статусом "общежитие" и жилых помещений типа "коммунальная квартира" в отдельные благоустроенные квартиры, влечет дополнительную потребность средств муниципального бюджета порядка 34 274,9 тыс. рублей.

В технических заданиях на приобретение жилых помещений для переселения граждан содержатся требования о принадлежности дома и жилых помещений к первичному рынку жилья, что не соответствует условиям муниципальной адресной программы и ограничивает круг потенциальных поставщиков и, как следствие, экономию бюджетных средств.

Снижение средней стоимости за 1 кв.м. жилой площади составило 15 процентов от НМЦК и связано с тем, что поставщиками в рамках закупок предложены жилые помещения большей площади, чем предусмотрено техническим заданием. Количество дополнительно приобретенных площадей составляет 264,2 кв.м., что на 15 процентов больше запланированных объемов.

Выплата КУМИ возмещения собственникам изымаемых в муниципальную собственность аварийных жилых помещений

Исполнение муниципальной адресной программы в части выплаты возмещения характеризуется наличием судебных споров с собственниками аварийных жилых помещений.

Техническими заданиями на оказание услуг по определению размера возмещения при изъятии у собственников жилых помещений, определены площади помещений, подлежащих оценке (без указания площадей общего пользования). При этом в нескольких случаях расчет размера возмещения осуществлен по площади помещения, отличной от площади определенной техническим заданием, на основании писем КУМИ без подтверждающих документов (технических паспортов), что свидетельствует о неоднозначности подхода к определению размера выплаты возмещения.

В одном случае КУМИ принят отчет оценщика, в котором отсутствуют документы, обосновывающие применение в расчете площади помещений отличной от площади определенной техническим заданием (включение мест общего пользования), что противоречит пункту 10 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

В 11 отчетах оценщика по определению размера возмещения по жилым помещениям, находящимся в малосемейном общежитии по адресу ул. Маегова, д.9, не содержатся сведения о включении в расчет общего имущества в многоквартирном доме. В КУМИ информация о площадях помещений с учетом мест общего пользования и технический паспорт на дом отсутствуют.

На момент заключения договора мены отсутствует действующий отчет об оценке, определяющий размер возмещения за изымаемое жилое помещение по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса РФ. В связи с этим не подтверждено условие о превышении стоимости предоставляемого жилого помещения над размером возмещения.

В результате наличия в муниципальной адресной программе указанных в пункте 2 Отчета противоречий и неоднозначных формулировок, КУМИ осуществлен расчет доплаты собственником жилого помещения по адресу ул. Маегова, д.9. кв. 11 разницы в стоимости предоставляемого помещения и размера возмещения, не соответствующий как требованиям Жилищного кодекса РФ, Постановления Правительства РК № 160, так и самой муниципальной адресной программы.

Реализация иных мероприятий, не входящих в муниципальную адресную программу

В проверяемом периоде, осуществлены иные мероприятия по сокращению непригодного для проживания жилищного фонда, за счет средств местного бюджета на общую сумму 15 886,2 тыс. рублей, в том числе:

- исполнение судебных актов на общую сумму 8 877,4 тыс. рублей;

- оценка рыночной стоимости помещений для последующего выкупа у собственников, на общую сумму 80,6 тыс. рублей;

- снос аварийных домов, на общую сумму 6 908,3 тыс. рублей.

Оценка эффективности муниципальной адресной программы

В 2019-2020 годах наблюдается рост доли аварийного жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда с 6,5 до 7,5 процентов, что обусловлено превышением темпов роста признания домов аварийными над темпами роста общего количества многоквартирных домов МО ГО "Сыктывкар".

За период 2019-2020 годов общее количество аварийных многоквартирных домов увеличилось на 95 единиц, что превышает не только количество домов, запланированных к переселению в тот же период (16 домов), но и в целом за весь период реализации муниципальной адресной программы с 01.01.2019 по 31.12.2023 (33 дома).

Экономия бюджетных средств по результатам торгов на приобретение жилых помещений отсутствует. Снижение средней стоимости 1 кв.м. площади помещений обусловлено приобретением квартир большей площадью, чем предусмотрено техническими заданиями по НМЦК.

В целом, реализация муниципальной адресной программы (без учета негативных последствий, вызванных спорами с собственниками жилых помещений), характеризуется положительными значениями показателей эффективности.

Между тем, существующие темпы переселения граждан, при наличии значительного негативного потенциала в виде большой доли деревянных многоквартирных домов, недостаточны и в среднесрочной перспективе не приведут к улучшению ситуации с аварийным жилищным фондом города.

По итогам проверки подготовлены предложения по устранению выявленных нарушений и замечаний, в том числе:

- Привести муниципальную адресную программу в соответствие требованиям Жилищного кодекса РФ, Федерального закона № 185-ФЗ, республиканской адресной программы.

- Рассмотреть вопрос об исключении из муниципальной адресной программы дополнительных ограничений к приобретаемым жилым помещениям для переселения граждан, в части года ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, которые могут негативно повлиять на реализацию муниципальной адресной программы.

- При проведении закупок на предоставление услуг по оценке возмещения за жилое помещение при его изъятии, формировать технические задания в соответствии с требованиями части 7 статьи 32 Жилищного кодекса РФ, с учетом данных о местах общего пользования в многоквартирном доме с использованием подтверждающих документов (технических паспортов).

По итогам контрольного мероприятия в адрес Администрации МО ГО "Сыктывкар" направлено представление с предложениями по устранению выявленных нарушений. Согласно представленного ответа по итогам рассмотрения представления, мероприятия по устранению выявленных нарушений выполнены.