

ОТЧЕТ

проверки целевого и эффективного использования бюджетных средств в
выделенных на переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного
фонда

город Сорочинск

« 31 » июля 2014года

На основании пункта 3.1 раздела 3 Плана работы Контрольно-счетной палаты Сорочинского городского округа на 2014 год, пункта 2 Плана работы межведомственной рабочей группы по противодействию коррупции на 1 полугодие 2014 года, распоряжения №2 от 06.05.2014г. «О проведении контрольного мероприятия», требования №7-14-2014 от 06.05.2014г., председателем контрольно-счетной палаты Стасенковым А.Н., заместителем Сорочинского межрайонного прокурора юристом 1 класса Адельшиной А.Д. проведено контрольное мероприятие целевого и эффективного использования бюджетных средств выделенных на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Цель контрольного мероприятия – Эффективность использования бюджетных средств.

Предмет контрольного мероприятия - нормативное обеспечение комплекса мероприятий, предусмотренных эффективностью использования бюджетных средств выделенных на переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда;

- финансовые ресурсы местного бюджета, предлагаемые для реализации поставленных целей;

Проверяемый период – с 01.01.2012г. по 31.12.2013 г.

Сроки проведения контрольного мероприятия: с 15.05.2014 г. по 20.06.2014
(дата) (дата)

Сроки проведения контрольного мероприятия на объекте(ах): с 15.05.2014г.
по 20.06.2014г

Объект(ы) контрольного мероприятия – Администрация города Сорочинска. Непосредственное руководство реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда осуществлял отдел по архитектуре и градостроительству руководимый главным архитектором Крестьяновым А.Ф..

По результатам проведения контрольного мероприятия на вышеуказанном объекте оформлен соответствующий акт, в том числе:

Администрация города Сорочинска - акт контрольного мероприятия от 03.07.2014г. не подписан и представлен с возражениями. Возражения рассмотрены и результаты рассмотренных возражений направлены в адрес администрации письмом от 24 июля 2014 года.

Настоящий отчет составлен с учетом дополнительно представленных документов и пояснений.

Юридический адрес:

Администрация города Сорочинска – 461900, Оренбургская область, г.Сорочинск, ул. Советская 1.

Глава администрации Мелентьева Татьяна Петровна.

Результаты контрольного мероприятия:

Жилищный фонд в г.Сорочинске в настоящее время имеет тенденцию к старению и ветшанию. Основными причинами, приводящими к ускоренному старению жилищного фонда и, как следствие, к признанию жилых помещений непригодными для проживания являются низкое качество использованных строительных материалов, несвоевременное проведение капитального ремонта жилищного фонда.

В настоящее время более 500 чел. проживают в многоквартирных жилых домах (далее – МКД), признанных в установленном порядке аварийными. Их площадь на 1 января 2010 года в городе Сорочинске составляет 13,5 тыс.м.кв. Наибольшую долю аварийного жилищного фонда города Сорочинска Оренбургской области представляют собой сборно-щитовые дома барачного типа и каркасно-засыпные дома. Физический износ строений составляет 70,0 – 83,0 процента. Большинство граждан проживающих в аварийных МКД, не имеют возможности приобрести или получить на условиях найма жилье удовлетворительного качества.

Аварийный жилищный фонд является непосредственной угрозой для жизни граждан, ухудшает внешний облик города, сдерживает развитие инфраструктуры, снижает инвестиционную привлекательность населенного пункта.

Реализацию реконструктивных мероприятий на таких территориях сдерживают как финансовые проблемы, так и несовершенство правовых актов, касающихся резервирования земли для объектов инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры.

До 31 декабря 2015 года из аварийного жилищного фонда с учетом поддержки фонда должно быть переселено 489 граждан, проживающих в МКД, признанных в установленном порядке аварийными на 01.01.2010г. Общая площадь ликвидированного жилищного фонда должна составить 8951,12 кв.м.

Для минимизации возможных неблагоприятных последствий в целях переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, а также ликвидации указанного фонда в городе в 2012-2013 годах реализовывались:

- городская адресная программа «Переселение граждан города Сорочинска Оренбургской области на 2011-2012 годы» утвержденная постановлением администрации города №89-п от 29.12.2010г. в редакции постановлений от 21.11.2011г. №219-п, от 04.05.2012г. №77-п, от 14.11.2012г. №369-п

- городская адресная программа «Переселение граждан города Сорочинска Оренбургской области на 2012-2015 годы» утвержденная постановлением администрации города от 26.07.2011г. №97-п, в редакции

постановлений от 11.05.2012г. №91-п, от 10.12.2012г. №311-п, от 12.04.2013г. №102-п, от 11.10.2013г. №324-п, от 01.11.2013г. №372-п.

В нарушение требований пункта 10 статьи 18 Положения «О системе муниципальных правовых актов муниципального образования город Сорочинск», утвержденного решением Сорочинского городского Совета №6 от 19.03.2009г., постановлением администрации №77-п от 04.05.2012г. «О внесении изменений в постановление администрации города Сорочинска от 21.11.2011г. №219-п «Об утверждении городской адресной программы «Переселение граждан города Сорочинска Оренбургской области из аварийного жилищного фонда на 2011-2012 годы» внесены **изменения в изменения** утвержденные постановлением №219-п от 21.11.2011г.

В рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 28.01.2006г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения невозможным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» межведомственной комиссией созданной администрацией города произведено обследование жилых помещений непригодных для проживания с составлением актов обследования и заключений.

Распоряжением администрации города №245-р от 16.03.2010г. в редакции распоряжения №341-р от 30.03.2011г. утверждены акты обследования и заключения.

Распоряжением администрации города №606-р от 19.04.2013г. в редакции распоряжения №702-р от 14.05.2013г. утверждены акты обследования и заключения.

Пунктом 3 данных распоряжений предусмотрено: «Переселение произвести путем изъятия аварийного жилья у собственников и нанимателей в муниципальную собственность муниципального образования город Сорочинск путем заключения договора мены»

Данный пункт распоряжения противоречит:

а) статьям 215 ГК РФ, частям 2, 5, статьи 14 ЖК РФ – в части изъятия у **нанимателей жилья в муниципальную собственность** – жилье предоставленное администрацией города по договорам социального найма уже находится в казне муниципального образования;

б) пункту 8 статьи 32 ЖК РФ – так как переселение и заключение договора мены производится не путем издания **распоряжения**, а по «Соглашению сторон» путем заключения соглашения между администрацией и нанимателем.

Финансирование мероприятий по приобретению жилых помещений

В 2012 – 2013 годах планируемый объем средств предусмотренный программами на строительство и на приобретение жилья в том числе на вторичном рынке составляет 119 355 955 руб.

Объем финансирования предусмотренный муниципальной программой на 2012 год составляет 57 578 311 руб. в том числе:

- средства фонда содействия реформированию ЖКХ (далее средства Фонда) в сумме 39 024 159 руб.;

- средства областного бюджета 17 377 319 руб.;
- средства местного бюджета – 1 176 833 руб.

Согласно заключенного соглашения №7 от 14.06.2011г. с учетом дополнительных соглашений между Министерством строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства и Администрацией города, Министерство в 2012 году планирует направить в доход бюджета на реализацию программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда:

- средства Фонда в сумме 39024 159 руб.
- средства областного бюджета 17 377 319 руб.
- средства областного бюджета 1 000 000 руб. для оплаты площади жилых помещений приобретаемой сверх площади отселения.

Администрация города обязуется предусмотреть, в соответствии с Соглашением, в бюджете города на 2012 год средства, необходимые для оплаты площади жилых помещений, приобретенной сверх площади отселения 4 925 445 руб.

Объем финансирования предусмотренный муниципальной программой на 2013 год составляет 61 777 644 руб. в том числе:

- средства Фонда в сумме 43 114 636 руб.
- средства областного бюджета в сумме 18 403 008 руб.
- средства местного бюджета в сумме 260 000 руб.

Согласно заключенного соглашения №167-с от 05.06.2013г., между Министерством строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства и Администрацией города, Министерство в 2013 году планирует направить в доход бюджета на реализацию программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда:

- средства Фонда в сумме 43 114 636 руб.
- средства областного бюджета 18 403 008 руб.

Администрация города обязуется предусмотреть в бюджете города на 2013год средства, в соответствии с Соглашением, необходимые для оплаты площади жилых помещений, приобретенной сверх площади отселения 260 000 руб.

Бюджетом города на 2012 год, утвержденным решением сессии городского Совета предусмотрен объем финансирования:

- за счет средств фонда в сумме 29 739 029, 05 руб.
- за счет средств областного бюджета 14 266 804 руб., в т.ч. на оплату дополнительного приобретаемой площади 1 000 000 руб.
- за счет средств местного бюджета 1 176 833 руб., в т.ч. на оплату дополнительного приобретаемой площади 1 136 833 руб.

Согласно последним внесенным изменениям¹ в отношении местных областных средств и средств Фонда значится 44 182 666 руб., решением Сорочинского городского Совета о бюджете города на 2012 год предусмотрен объем ассигнований в сумме 44 182 666 руб.

Расхождений не установлено.

¹ Постановление администрации №369-п от 14.11.2012г.

Кассовые расходы бюджета 2012 года на реализацию мероприятий программы переселение граждан из ветхого жилья составляют:

- за счет средств Фонда – 28 626 605 руб.
- за счет средств областного бюджета – 13 747 309 руб. в том числе 1 000 000 руб. на оплату дополнительного приобретаемой площади
- за счет средств местного бюджета – 1167899 руб. в т.ч. на оплату дополнительного приобретаемой площади 1086675 руб.

Бюджетом города на 2013 год утвержденным решением сессией городского Совета предусмотрен объем ассигнований:

- за счет средств Фонда – 23 650 023 руб.
- за счет средств областного бюджета – 18 403 008 руб.
- за счет средств местного бюджета – 260 000 руб. в т.ч. на оплату дополнительного приобретаемой площади 260 000 руб. Согласно последним изменениям² программы в отношении местных, областных и средств Фонда значится 61 777 644 руб., решением о бюджете на 2013 год предусмотрены ассигнования в сумме 42 413 031 руб.

Кассовые расходы бюджета 2013 года на реализацию мероприятий программы переселение граждан из ветхого жилья составили:

- за счет средств Фонда – 15 299 290,6 руб.
- за счет средств областного бюджета – 6 533 195,2 руб.
- за счет средств местного бюджета – 99550 руб. в т.ч. на оплату дополнительного приобретаемой площади 0 руб.

В рамках исполнения программных мероприятий 2012 года по переселению граждан из аварийного жилищного фонда подлежало расселению 50 помещения, расселено в 2012 году 47 жилых помещений, не переселены 3 семьи, в связи с их отказом от переселения на ул.Коновалова, в том числе:

1) одна семья проживающая в аварийном доме по ул.Фурманова д. 66 кв.6;

2) одна семья проживающая в аварийном доме по ул.Фурманова д. 68 кв.3;

3) одна семья проживающая в аварийном доме по ул.Зуйкова д. 75 кв.5;

Граждане проживающие:

а) по адресу ул.Фурманова д. 68 кв.3 переселены в декабре 2013 года по адресу ул.Полевая д. 24 кв.2;

б) по адресу ул.Зуйкова д. 75 кв.5 переселены в январе 2014 года по адресу: Бульвар Нефтяников д. 11 кв.20;.

Администрацией города в 2012-2013 году приобретено жилых помещений, для отселения граждан из аварийного жилья по 29 муниципальным контрактам, общей площадью 1931,1 м.кв., в том числе:

2012 год – по 28 муниципальным контрактам 2011 и 2012 годов приобретено жилья общей площадью 1894,8 м.кв., в том числе 168,95 м.кв. дополнительно приобретена площадь жилых помещений сверх площади отселения.

Оплачено всего 46 540 998 руб. в том числе:

² Постановление администрации №3111-п от 10.10.2012г.

- за счет средств Фонда – 28 626 605 руб.
- за счет областного бюджета – 13 747 309 руб.
- за счет средств местного бюджета – 1 086 675 руб. на оплату дополнительно приобретенной площади жилых помещений сверх площади отселения.

- за счет средств населения – 3 080 409 руб. на оплату дополнительно приобретенной площади жилых помещений сверх площади отселения.

Межведомственной комиссией назначенной распоряжением администрации города №279-р от 07.03.2006г. во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» 8 августа 2006 г. было произведено обследование многоквартирных жилых домов, в том числе расположенных по адресам: ул.Зуйкова дом номер 75, 77, 79, ул.Фурманова дом номер 64, 70, с составлением соответствующих актов. По результатам обследования вышеуказанных домов межведомственной комиссией выдано заключение номер 50, 49, 48, 43, 46 от 8 августа 2006 года о признании вышеуказанных жилых домов **аварийными и подлежащими сносу**. Распоряжением администрации города Сорочинска №245-р от 16.03.2010г. «Об утверждении актов обследования и заключений межведомственной комиссии о признании домов муниципального образования «город Сорочинск» аварийными и подлежащими сносу» утверждены акта обследования и заключения по вышеуказанным домам признанным аварийными и подлежащими сносу. В соответствии с визуальным обследованием произведенным независимой экспертной организацией ООО «Архстройэкспертиза» подтверждено, что вышеуказанные многоквартирные дома являются **аварийными и подлежат сносу**. (Экспертные заключения от 8 апреля 2011 г.)

В адрес собственников и нанимателей аварийного жилья межведомственной комиссией в 2011 году были направлены уведомления о признании домов **аварийными и подлежащими сносу** или реконструкции на **основание заключений** межведомственной комиссией от августа 2006 года.

В соответствии с п.44 Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006г. «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого дома не пригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», процедура проведения оценки соответствия помещения установленным требованиям включает в себя в том числе:

- составление акта обследования помещения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов и рекомендации, указанных в акте, **заключения**. При этом признание комиссией многоквартирного дома **аварийным и подлежащим сносу может основываться только на результатах**, изложенных в **заключении** специализированной организации, проводящей обследование (п.44 Пост. Правительства №47 от 28.01.2006г.)

- принятие органом местного самоуправления решения по итогам работы комиссии.

Однако, в нарушении пункта 44 вышеуказанного Постановления Правительства решением межведомственной комиссии были подготовлены **заключения** о признании жилых помещений аварийным и подлежащими сносу, собственникам и нанимателям жилых помещений направлены уведомления, без соответствующего **заключения специализированной организации** о признании жилых помещений аварийными и подлежащими сносу и в последующем данные акта и заключения были утверждены распоряжением администрации города №245-р от 16.03.2010г.

При проверки соблюдения процедуры **уведомления** собственников и нанимателей жилых помещений о признании дома аварийным и подлежащим сносу установлено, что в материалах предъявленных для проверки: 33 уведомления не подписаны председателем межведомственной комиссии, в 43 уведомлениях отсутствует дата уведомления, 6 уведомлений отсутствуют.

Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащими сносу или реконструкции (утверждено Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. №47) устанавливает требования к жилому помещению, основание по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Действие настоящего Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории РФ.

В соответствии с п.33,34 указанного выше Положения основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровью граждан вследствие: ухудшение в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований.

Собственники, проживающие в многоквартирных домах по ул.Зуйкова 75 кв.4, Зуйкова 77 кв.6, Зуйкова 79, кв.1, 4, ул.Фурманова 64 кв.4, Фурманова 70 кв.1, 5, **после** признания многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу произвели строительство(реконструкцию) в данных квартирах в связи с чем увеличилась общая площадь данных квартир по сравнению с площадью занимаемой на момент признания домов аварийными и подлежащими сносу на 195 м.кв. Основанием для регистрации права собственности на вновь построенную площадь жилых помещений послужили решения Сорочинского суда а также разрешения на ввод в эксплуатацию вновь построенных объектов выданные администрацией города в 2011 году.

В ходе проверки установлено, что дома расположенные по адресу ул.Зуйкова №75, 77, 79, по ул.Фурманова 64, 70 признаны аварийными, т.е. исходя из предоставленных полномочий межведомственная комиссия

приняла решение о признании домов аварийным, а не подлежащим капитальному ремонту, реконструкции. Признание дома аварийным свидетельствует о невозможности проживания в указанном доме, поскольку существует опасность причинения вреда жизни и здоровья граждан, проживающих в доме.

В ходе проверки не представлено документов, свидетельствующих о возможности проживания в домах, признанных аварийными, расположенных по адресам: ул.Зуйкова №75, 77, 79, по ул.Фурманова 64, 70, отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в указанных жилых домах наличие обоснованности и необходимости проведения работ по реконструкции занимаемых гражданами жилых помещений.

В силу части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда; принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и **равноценного возмещения**.

Таким образом, при сносе аварийного дома возникают отношения основанные на обязанности органов организаций, осуществляющих снос дома, предоставить собственникам и нанимателям сносимого жилья другое **равноценное** жилое помещение руководствуясь при этом нормами Гражданского законодательства регулирующими обязательства вследствие причинения вреда имущества собственника в частности статьями 1064, 1082 ГК РФ и частью 1 статьи 89 ЖК РФ.

Девяти собственникам и нанимателям, расселяемым в 2012 году из аварийного жилья, администрация города предоставила площадь квартир **менее** ранее занимаемой ими площади на 29 м.кв.

Тем самым допущено нарушение норм статей 1064,1082 ГК РФ, части 1 статьи 89 ЖК РФ – предоставлено **неравноценное** жильё, путем приобретения и предоставления для собственников и нанимателей аварийного жилья площади жилых помещений ниже расселяемой площади аварийного жилья на сумму 784 436 руб.

В соответствии с муниципальным контрактом от 11.12.2012г. №0153300002612000068-0146483-01 на приобретение квартиры администрация города приобрела на вторичном рынке квартиру по ул.Чкалова д.1В кв.2. Пунктом 4 данного контракта предусмотрено, что вся сумма 950040 руб. полностью подлежит оплате после государственной регистрации права собственности покупателя данную квартиру. Право собственности покупателя на квартиру, в лице администрации города возникло **18.12.2012г.**, а **оплата** по контракту в сумме 950040 руб. в нарушение п.4 вышеуказанного контракта **произведена 17.12.2012г.**, то есть до момента возникновения права собственности администрации города на данную квартиру.

Кроме того данный муниципальный контракт заключен **11.12.2012г.** а договор мены между администрацией города и собственником аварийного жилья **ошибочно заключен 19.10.2012г.**

Семья Пинаевых, проживающих в аварийном доме по адресу ул.Фурманова д.66 кв.6 подлежала переселению по муниципальной

программе в 2012 году, по состоянию на 01.01.2014г. данная семья так и не была переселена, в связи с отказом их от переселения. В судебном порядке, на день начала проверки, администрацией города не решен вопрос принудительного выселения и изъятия данного аварийного жилого помещения в муниципальную собственность.

В соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона №261-ФЗ от 29.11.2009г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты» многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 01.01.2012г. после осуществления строительства, реконструкции, должны быть оснащены **дополнительно** индивидуальными приборами учета используемой **тепловой энергии**. Конкурсная документация на приобретение жилья, в нарушение части 7 статьи 13 Федерального закона №261 от 23.11.2009г., не содержит данных требований к участникам конкурса.

2013 год - по 1 муниципальному контракту в 2013 году приобретено жилья общей площадью 36,3 м.кв., в том числе 5,3 м.кв. дополнительно приобретенная площадь. Оплачено за счет средств местного бюджета в 2014 году за дополнительную площадь 148 930 руб.

В рамках исполнения десяти заключенных муниципальных контрактов об участии в долевом строительстве и двух контрактов на приобретение жилья администрацией города оплачено 21 832 485, 6 руб. в том числе:

- за счет средств Фонда – 15 299 290,1 руб.
- за счет областного бюджета – 6 533 195 руб.

По 10 муниципальным контрактам об участии администрации города в долевом строительстве на приобретение жилья, заключенным с ООО «Знак-П», последний обязуется построить и передать администрации города в установленные контрактом сроки 18 квартир в жилых домах по ул.Бульвар Нефтяников 11, Рябиновая 20. Все 18 квартир согласно пунктам 3.6 контрактов должны быть переданы администрации города, после получения ООО «Знак-П» разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, в том числе 12 квартир первого и 6 квартир тридцатого ноября 2013 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию администрация города, в лице главного архитектора Крестьянова А.Ф., выдала ООО «Знак-П» по улице:

- 1) Бульвар Нефтяников д.11 **шестнадцатого октября 2013 года.**
- 2) Рябиновая д.20 **пятнадцатого ноября 2013 года.**

Застройщиком по всем 10 муниципальным контрактам допущено нарушение **сроков передачи квартир** администрации города от 17 до 44 дней. Из 18 подлежащих передаче квартир в ноябре 2013 года, 6 квартир переданы только в январе 2014 года.. В соответствии с пунктом 8.2 контрактов за нарушение сроков передачи квартир застройщик уплачивает заказчику пеню в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены муниципального контракта за каждый день просрочки. Нарушение сроков передачи квартир приводит к задержке как установленных сроков переселения граждан, так и сноса аварийных домов. Администрацией города приняты меры по взысканию с подрядчика пени за нарушение сроков передачи квартир путем обращения в Арбитражный суд с исковыми заявлениями.

В соответствии с пунктом 10.2 муниципальных контрактов «участник долевого строительства» - администрация города в течение 20 дней с момента передачи квартиры обязуется зарегистрировать за собой право муниципальной собственности в период с 09.12.2013г. по 19.12.2013г. Однако, в нарушение пункта 10.2 контрактов, право муниципальной собственности в декабре 2013 года ни на одну из 12 переданных муниципальному образованию квартир не зарегистрировано и соответственно не выполнена муниципальная программа переселения граждан в 2013 году утвержденная постановлением администрации города №97-п от 16.07.2011г. (в ред. от 01.11.2013г.). Количество дней просрочки возникновения прав муниципальной собственности составляет от 43 до 55 дней до даты фактической регистрации прав.

По письменному объяснению главного архитектора Крестьянова А.Ф. причиной невыполнения реализации мероприятий программы по переселению граждан из аварийного жилья послужили недостатки допущенные застройщиком выразившиеся в несоответствии установленным требованиям правил эксплуатации жилых помещений, пуск газа осуществлен только в конце декабря 2013 года и как следствие несоответствие температурного режима в квартирах требованиям СанПиНа.

В соответствии с пунктом 2.4 «Участник долевого строительства» – администрация города оплачивает «Застройщику»:

- 30% от суммы контракта в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации контракта;
- 60 % от цены контракта после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- 10% в течение пяти рабочих дней со дня регистрации права муниципальной собственности.

Администрацией города оплачено 21 832 485 руб. средств по условиям контрактов за выполненный объем работ. Средства Фонда и областного бюджета в сумме 20 220 545,2 руб., в связи с неисполнением муниципальных контрактов, не использованы и возвращены 15.01.2014г. в областной бюджет. В установленный Программой срок реализации мероприятий Программа 2013 года не была завершена и соответственно не были достигнуты её цели, что является нарушением принципа результативности и эффективности использования бюджетных средств установленных статьей 34 БК РФ.

В нарушение требований статьи 19.1 части 1, 2 Закона от 21.07.2005г. №94-ФЗ «О размещении заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных услуг», части 7 статьи 20.5 Федерального Закона №185 от 21.07.2007г в конкурсной документации по 25 муниципальным контрактам заключенным администрацией города в 2011 и 2012 годах в рамках программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда 2011-2012 годов и 10 муниципальным контрактам заключенным в 2013 году в рамках переселения граждан из аварийного жилищного фонда в 2013-2015 годов отсутствует обоснование начальной цены контракта.

В качестве начальной цена контракта указаны Приказы Министерства регионального развития о предельной стоимости 1 м.кв. который используется для приобретения жилых помещений в рамках реализации федерального закона от 21.07.2007г. №185-ФЗ.

Ссылка в конкурсной документации «обоснование начальной цены контракта» на вышеуказанные приказы Министерства регионального развития в качестве обоснования начальной цены контракта, без исследования сегментов рынка жилья в городе Сорочинске свидетельствует об отсутствии в администрации города самостоятельного обоснования начальной цены контракта. Применение данного приказа возможно после исследования стоимости в городе Сорочинске рынка жилья в случае, если стоимость жилья окажется выше предельной стоимости одного метра квадратного указанного в приказе Министерства регионального развития. Кроме того, при выборе метода определения начальной цены контракта заказчики должны руководствоваться принципом эффективности расходования бюджетных средств, предусматривающем, что при осуществлении закупок администрация города должна исходить из необходимости достижения заданных результатов с использованием наименьшего объема средств или достижением наилучшего результата с использованием определенного объема средств.

В конкурсной документации по 3 муниципальным контрактам (0153300002612000044-0153300002612000045, 0153300002612000068) на приобретение жилых помещений (квартир) имеются расчеты обоснования цены контракта.

В случае предоставления гражданину, переселяемого из аварийного жилищного фонда, жилого помещения общая площадь которого **превышает общую площадь ранее занимаемого им жилого помещения**, финансирование расходов на оплату стоимости такого превышения осуществляется за счет **средств местного бюджета** (п.4 ст.16 ФЗ 185 от 21.07.2007г. в ред.ФЗ №270 от 25.12.2012г.).

В соответствии с разделом IV областной программы «Переселение граждан Оренбургской области из аварийного жилищного фонда на 2012-2013 годы» утвержденной Постановлением Правительства Оренбургской области от 17.05.2012г. №429-пп (в редакции Постановлений от 24.12.2012г. №1140-пп, от 30.12.2013г. №1269-пп) основными направлениями является:

а) проведение мероприятий по переселению за счет средств фонда и обязательной доли финансирования за счет средств областного бюджета

б) **изъятие земельного участка** на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, для муниципальных нужд в порядке, установленном федеральным и областным законодательством.

Дополнительное финансирование за счет средств местного бюджета осуществляется в случаях:

- приобретением жилых помещений для переселение граждан из аварийного жилищного фонда по цене, превышающий цену одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определенный Министерством регионального развития;

- предоставление гражданину, переселяемого из аварийного жилищного фонда, жилого помещения общая площадь которого **превышает** общую площадь ранее занимаемого им жилого помещения но не больше определенной в соответствии с жилищным законодательством нормы предоставления площади жилого помещения на одного человека.

Пунктом 3 Муниципальной программы утвержденной постановлением администрации города №89-п от 29.12.2010г. «Об утверждении городской адресной программы «Переселение граждан города Сорочинска Оренбургской области из аварийного жилищного фонда на 2011-2012 годы» в редакции постановления №369-п от 14.11.2012г. также предусмотрено, что дополнительное финансирование за счет средств местного бюджета осуществляется в случае предоставления гражданину, переселяемому из аварийного жилищного фонда, жилого помещения, общая площадь которого превышает общую площадь ранее занимаемого им жилого помещения.

Таким образом, действующее федеральное, областное, муниципальное законодательство не предполагает участие граждан в оплате дополнительно приобретенной муниципальным образованием площади помещений сверх площади отселения.

При заключении администрацией города с собственниками жилого помещения в 2012 году договоров мены, в рамках исполнения части 8 ст.32 ЖК РФ, предусматривалась договором добровольная оплата за счет средств переселяемого, дополнительно приобретаемой площади жилых помещений сверх площади отселения. Дополнительно приобретено в 2012 году – 168,95 м.кв., оплачено за счет средств переселяемых 3 080 409 руб., в 2013 году дополнительно приобретено 5,3 м.кв. и оплачено за счет средств местного бюджета в 2014 году 148930 руб.

Возникшие по данному вопросу правоотношения регулируются как нормами гражданского законодательства о порядке реализации защиты права собственности на жилое помещение, так и нормами жилищного законодательства предусматривающими порядок предоставления жилых помещений гражданам, по тем или иным причинам лишившихся жилья.

В соответствии с частью 4 статьи 3 ЖК РФ никто не может быть выселен из жилища или огражден в праве пользования жилищем иначе как по основаниям, которые предусмотрены Жилищный Кодексом, другими федеральными законами.

Это положение относится и к тем случаям, когда в результате сноса жилого дома собственник квартиры лишается жилья. Поскольку при сносе дома нарушаются законные права собственников квартир, последние в праве требовать устранения нарушения их жилищных прав и восстановления этих прав в полном объеме путем предоставления равноценного жилья без установления в законе каких либо встречных обязательств гражданами перед органами и организациями, обязанными восстановить его жилищные права.

Ссылка в договорах мены на ст.568 ГК РФ в соответствии с которой в случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются **неравноценными** не соответствуют законодательству.

При сносе дома возникают ни отношения по договору мены, основанные на свободе договора (ст.421 ГК РФ), а отношения, основанные на

обязанности органов осуществляющих снос дома, предоставить собственникам сносимого жилья другое равноценное жилое помещение предусмотренное нормами гражданского законодательства, регулирующими обязательства в следствие причинение вреда имуществу собственника. В соответствии со ст.1064, 1082 ГК РФ предусмотрено право потерпевшего на возмещение вреда в натуре путем предоставления вещи того же рода и качества, в данном случае другого жилого помещения.

Таким образом, нормы гражданского законодательства не предусматривают применение норм договоров мены о признании товаров не равноценными в случае возникновения обязательств вследствие причинения вреда имуществу собственника (определение Президиума Верховного Суда от 02.04.2003г. №148 пв – 02).

Данная разница в оплате дополнительно приобретенной площади жилых помещений сверх площади отселения в сумме 3 080 409 руб. подлежала оплате не за счет отселяемых а за счет **средств местного бюджета** (п.4 ст.16 ФЗ 185 от 21.07.2007г. в ред.ФЗ №270 от 25.12.2012г., раздел IV Постановления Правительства Оренбургской области от 17.05.2012г. №429-пп).

В связи с вышеизложенным было допущено нарушение требований п.4 ст.16 Федерального закона № 185 от 21.07.2007г. в ред. ФЗ №270 от 25.12.2012г.

Муниципальное образование не воспользовалось своим правом предъявления к ООО «Электросеть» требований об уплате неустойки за просрочку исполнения обязательств по муниципальным контрактам в сумме 26 046 руб. (расчетно), предусмотренный частью 11 статьи 9 Федерального закона от 21.07.2005г. №94-ФЗ «О размещении заказа на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных (муниципальных) нужд»

Прием в казну, путем изъятия земельных участков, аварийного жилищного фонда 2012 год

В соответствии с частями 1, 8 статьи 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа или по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое помещение, в связи с изъятием соответствующего земельного участка для муниципальных нужд. Таким образом, жилое помещение у собственника аварийного жилья может быть изъято в связи с изъятием соответствующего земельного участка для муниципальных нужд.

В соответствии с пунктом 1 Муниципальной программы утвержденной постановлением администрации города №89-п от 29.12.2010г. «Об утверждении городской адресной программы «Переселение граждан города Сорочинска Оренбургской области из аварийного жилищного фонда на 2011-2012 годы» в редакции постановления №369-п от 14.11.2012г. основными направлениями реализации мероприятий программы являются: изъятие

земельных участков, на которых расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащий сносу для муниципальных нужд.

Частью 4 статьи 16 Вводного закона №189 от 29.12.2004г. предусмотрено, что формирование земельного участка на котором расположен многоквартирный дом осуществляют соответствующие **публичные органы**.

Поскольку формирование земельных участков на котором расположены многоквартирные дома, относятся к области публичных правоотношений, органы государственной власти или органы местного самоуправления на которые возложена эта обязанность не вправе произвольно отказаться от её выполнения, если для формирования земельного участка имеются все предусмотренные законом основания. Обращение любого собственника помещений в многоквартирном доме в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка на котором расположен данный многоквартирный дом должно рассматриваться как основание для формирования земельного участка и проведение его кадастрового учета, что не отменяет необходимость формирования и проведения кадастрового учета земельных участков в разумный срок самими органами публичной власти на которые возложена соответствующая функция. (пункты 4.2, 4.3 Постановления Конституционного суда №12-п).

Органы местного самоуправления обеспечивают государственный кадастровый учет земельных участков на котором расположены многоквартирные дома, без взимания платы с собственников помещений в многоквартирном доме **до 1 июля 2008 года**. (пункт 7 Постановления Правительства РФ №491 от 13.08.2

Земельные участки под аварийными многоквартирными жилыми домами не были сформированы и не поставлены на кадастровый учет за исключением земельного участка по адресу ул.Зуйкова 79 и частично под шестью многоквартирными домами из десяти признанных в установленном порядке аварийными. Общая площадь земельных участков занятые десятью многоквартирными домами определена расчетным путем и составляет 15337м.кв. В нарушение требования части 1 статьи 32 ЖК РФ сформированные земельные участки поступили в казну муниципального образования на основании заключения администрации города с собственниками аварийных квартир договоров **дарения** земельных участков, а не путем изъятия земельных участков для муниципальных нужд.

В нарушение части 2 статьи 32 ЖК РФ, в казне муниципального образования не отражена стоимость земельных участков подлежащих изъятию для муниципальных нужд под многоквартирными жилыми домами, за исключением земельных участков отраженных в казне на основании договоров дарения с собственниками аварийных жилых помещений. Таким образом муниципальное образование, в связи с допущенными нарушениями норм федерального законодательства и не отражением в казне муниципального образования, было лишено возможности (выгоды) как собственник по дальнейшему владению, пользованию и распоряжению вышеуказанными земельными участками которые должны были находиться

в муниципальной собственности. Сумма неотраженных в казне муниципального образования стоимости земельных участков, определенная расчетным путем, составляет 1 993 799, 8 руб.

В казне муниципального образования не отражен земельный участок площадью 494 м.кв., переданный по договору дарения от 01.08.2012г., поставленный на кадастровый учет, под квартирой №6 по адресу ул.Зуйкова 77., площадью 170м.кв переданный по договору дарения от 19.12.1011.поставленный на кадастровый учет под квартирой №2 по адресу ул. Зуйкова 75.

В казне муниципального образования отражен земельный участок:

- площадью 805 м.кв. по адресу ул.Зуйкова 79 кв.1, однако данный земельный участок сформирован под **ЖИЛЫМ ДОМОМ** и должен находиться в долевой собственности собственников жилого дома по адресу ул.Зуйкова 79.

2013 год

Под тремя многоквартирными домами по адресам: 2 микрорайон дом номер 34, 35, 36 земельные участки были сформированы и поставлены на кадастровый учет. Под двумя многоквартирными домами земельные участки не были сформированы и не поставлены на кадастровый учет.

Оценка показателей реализации программы

В соответствии с городской программой «Переселение граждан города Сорочинска Оренбургской области на 2011-2012 годы» утвержденной постановлением администрации города №89-п от 29.10.2010г. с учетом изменений и дополнений планировалось переселить в 2012 году 50 семей в том числе:

№ п/п	Адрес аварийного дома согласно программы	количество жилых помещений	Количество жилых помещений подлежащих переселению в ред. постановления №77-п от 04.05.2012г.	Количество жилых помещений подлежащих переселению в ред. постановления №369-п от 14.11.2012г.	Разница в количестве помещений подлежащих реализации в ред. постановления 369-п от 14.11.2012г. по сравнению с постановлением 77-п от 04.05.2012г.	Фактическое переселение в 2012 г.
1	Фурманова 64	6	6	6	-	6
2	Фурманова 66	6	6	5	-1	5
3	Фурманова 68	6	6	5	-1	5
4	Фурманова 70	6	6	6	-	6
5	Зуйкова 73	6	6	6	-	6
6	Зуйкова 75	6	6	5	-1	5
7	Зуйкова 77	6	6	6	-	6
8	Зуйкова 79	6	6	6	-	6
9	Сидоровнина 9	2	2	2	-	2
10	Калинина 60	0		3	+3	3
	Итого	50	50	50	0	50

Из вышеуказанной программы переселения. в редакции постановления №369-п от 14.11.12г., были исключены три жилых **помещения** по адресам ул.Фурманова дом номер 66, 68 и ул.Зуйкова 75, хотя сами дома **признаны аварийными и подлежащими сносу** и были включены в программу переселения 2012 года.

В программу переселение 2012 года дополнительно, постановлением администрации города №369-п от 14.11.12г. включены 3 квартиры аварийного жилого дома подлежащего сносу по ул.Калинина 60. Фактически по программе переселения 2012 года переселено 50 помещений из 50 подлежащих переселению. Программа переселения 2012 года была выполнена за счет дополнительно включенных в программу 3-х жилых помещений.

В соответствии с городской программой «Переселение граждан города Сорочинска Оренбургской области на 2012-2015 годы», утвержденной постановлением администрации города №97-п от 26.07.2011г. в ред. постановления администрации №372-п от 01.11.2013г, в 2013 году подлежали расселению жители 53 аварийных помещений, фактически переселены жители одного аварийного помещения. Ожидаемый результат программы 2013 года не достигнут.

В администрации города существует практика многократного внесения изменений в программы переселение граждан из аварийного жилищного фонда в части сроков их реализации: программа 2011 года пролонгирована на 2012 год. Изменения в программы вносятся по объемам финансирования и по результативным показателям программы.

Выводы:

1. На реализацию муниципальных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда за 2012-2013 годы направлено за счет всех источников финансирования 65473848 руб.

2. Сроки выполнения муниципальных адресной программы по переселению граждан из аварийного жилья за 2013 год не соблюдались, по этой причине программа многократно корректировалась.

3. При проверке переселение граждан из аварийного жилищного фонда установлено расходование средств с нарушениями в общей сумме 6834730 руб. из них:

- 784436 руб. администрацией города предоставлены жилые помещения 9 семьям на 29 м.кв. меньше ранее занимаемой площади, что противоречит статьям 86, 89 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

- 3080409 руб. администрация города на приобретение дополнительной площади жилых помещений использовала привлеченные средства населения, что противоречит п. 4 ст.16 ФЗ №185.

- 26 046 руб. администрацией города не предъявлена к подрядчикам неустойка за нарушение сроков выполнения муниципальных контрактов.

- 950040 руб. администрацией города оплачено за приобретенное жилье в нарушение условий муниципального контракта от 11.12.2012года №

0153300002612000068-0146483-01 до момента государственной регистрации права собственности на жилые помещения.

- 1993799 руб. администрацией города не отражена в казне муниципального образования стоимость земельных участков под аварийными многоквартирными домами, подлежащие изъятию для муниципальных нужд в связи с переселением граждан.

Предложения:

1. Направить данный отчет главе города Сорочинска в котором предложить:

- усилить контроль за ходом реализации муниципальных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

- результаты контрольного мероприятия обсудить на депутатских комиссиях.

2. Направить отчет главе администрации в котором предложить:

- усилить контроль за ходом реализации муниципальных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Принять меры по взысканию неустойки, предъявленных застройщиком в сумме 26 046 руб.

- Принять меры по возврату средств населения в сумме 3080409 руб.

- Принять меры по государственному кадастровому учету и отражению в казне муниципального образования стоимости земельных участков в сумме 1 993 799 руб. (расчетно)

- Обеспечить:

завершение муниципальной целевой программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

А также устранить иные нарушения и недостатки отмеченные в акте контрольного мероприятия.

3. Направить отчет о результатах контрольного мероприятия в адрес прокуратуры города Сорочинска для сведения и рассмотрения в соответствии с действующим законодательством.

Председатель
контрольно – счетной палаты



А.Н.Стасенков

