

ОТЧЕТ
по проверке целевого и эффективного расходования
средств на капитальный ремонт лифтового хозяйства
многоквартирных домов

Основание проверки: пункт 2.3. плана работы Контрольно-счетной палаты Соликамского городского округа на 2015 год, распоряжение председателя Контрольно-счетной палаты Соликамского городского округа № 10-р от 03.03.2015г.

Проверяемый период: 2014 год.

Объект контроля: МКУ «Управление капитального строительства г. Соликамска».

Проверкой установлено:

Жилищный фонд города Соликамска включает в себя 28 многоквартирных жилых домов повышенной этажности, оборудованных лифтами (84 лифта).

В г. Соликамске по состоянию на 2014г. порядка 50% лифтов выработали нормативный срок службы.

Срок службы лифтов, при отсутствии в паспорте лифта, введенного в эксплуатацию до вступления в силу технического регламента, сведений о назначенном сроке службы, устанавливается равным 25 годам со дня ввода его в эксплуатацию (Решение Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 N 824 (ред. от 04.12.2012) "О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (вместе с "ТР ТС 011/2011. Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов").

В соответствии с вышеуказанным регламентом, оценка соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы, проводится в форме обследования специализированной организацией.

На основании результатов обследования оформляется заключение, содержащее: условия и возможный срок продления использования лифта; рекомендации по модернизации или замене лифта.

В 2014 году в бюджете Соликамского городского округа на выполнение капитального ремонта лифтов многоквартирных домов предусмотрены средства в размере 8074,4 тыс. руб. Средства предусмотрены на выполнение мероприятия «Капитальный ремонт крыш и лифтов многоквартирных домов» в рамках ВЦП «Поддержка технического состояния и развития жилищного фонда СГО», утвержденной МП «Развитие инфраструктуры и комфортной городской среды СГО» (далее – Программа). Исполнителем мероприятия определено МКУ «Управление капитального строительства г. Соликамска».

Постановлением администрации г. Соликамска от 09.01.2014 г. № 4-па утвержден Порядок включения многоквартирных домов в МП «Развитие

инфраструктуры и комфортной городской среды СГО». Данным порядком установлены критерии включения объектов в Программу. Одним из условий является наличие решения о долевом финансировании капитального ремонта за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме в размере не менее чем 5% от объема расходов на проведение капитального ремонта объекта.

По результатам ранжирования, решением рабочей группы по рассмотрению заявок управляющих организаций и ТСЖ, претендующих на включение многоквартирных домов в Программу (протоколы заседания № 1 от 10.01.2014 г., № 2 от 15.04.2014 г.) утвержден адресный перечень проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Исполнителем мероприятий «Проведение заявочной компании», «Заседание рабочей группы по отбору объектов для проведения капитального ремонта многоквартирных домов» и «Утверждение адресных перечней объектов» определено управление городского коммунального хозяйства администрации г. Соликамска. Рабочая группа сформирована из представителей УГКХ, депутата Соликамской городской Думы, представителя МКУ «УКС г. Соликамска». Комиссию возглавляет заместитель главы администрации г. Соликамска, курирующий вопросы ЖКХ, строительства, транспорта и связи. В соответствии с проведенными результатами ранжирования, МКД, расположенные в жилом районе «Клестовка», по пр. Ленина, д. 17, пр. Ленина, д. 25, ул. Преображенского, д. 9, набрали равное количество баллов – по 32 балла. Для проведения ремонта лифтов отобран лишь один – по пр. Ленина, д. 25. Постановление № 4-па не содержит правил ранжирования в случае получения МКД равного количества баллов.

Постановлением администрации г. Соликамска от 05.09.2014 г. № 1528-па утвержден перечень домов (пр. Ленина, 25), подлежащих капитальному ремонту лифтов в 2014 г. в рамках реализации Программы.

Оценивая по совокупности содержание представленных для проведения проверки МПА, муниципальный контракт, результаты его реализации, хочется кратко проанализировать избранный администрацией г. Соликамска способ исполнения мероприятия ВЦП.

Согласно утвержденной ВЦП «Поддержка технического состояния и развития жилищного фонда Соликамского городского округа» (в редакции постановления администрации города от 17.11.2014г. № 1948-па), исполнителем мероприятия по капитальному ремонту лифтового хозяйства вместо УГКХ администрации г. Соликамска определено МКУ «УКС г. Соликамска». На момент замены исполнителя уже проведено ранжирование, до окончания финансового года осталось менее 1,5 месяцев. Денежные средства осваивались в порядке, установленном законодательством о закупках. В соответствии с уставными документами, основной целью деятельности МКУ «УКС г. Соликамска» является

осуществление функций заказчика на территории Соликамского городского округа по строительству, реконструкции, капитального ремонта, ремонта объектов, находящихся в муниципальной собственности. В рассматриваемом случае объект капитального ремонта не относится к объектам муниципальной собственности, является общедомовым имуществом многоквартирного дома.

Жильцами дома по пр. Ленина, д. 25 заключен договор на управление с управляющей компанией – ООО «ЖУ Клестовка». Управляющая компания обязана выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме. Следовательно, после завершения работ, лифты поступают в общую долевую собственность и передаются на обслуживание управляющей организации. Права заказчика работ МКУ «УКС г. Соликамска» при необходимости, например, осуществления гарантийного ремонта по муниципальному контракту, ничем не установлены. Кроме того, подготовка, проведение процедур отбора, исполнение муниципального контракта требует значительных трудовых затрат.

Бюджетным кодексом Российской Федерации предусмотрена возможность предоставления средств бюджета путем предоставления субсидий юридическим лицам. Проанализировав практику муниципалитетов Пермского края, иных городов и регионов РФ (Санкт-Петербурга, Челябинска, Новосибирской области), можно сделать вывод, что денежные средства на оказание муниципальной поддержки капитального ремонта в многоквартирных домах (ст. 191 ЖК РФ) в течение ряда лет передаются путем предоставления субсидий на финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту. Данный способ предоставления средств бюджета позволяет избежать указанных выше проблем и издержек.

Постановлением администрации г. Соликамска от 16.03.2015 № 418-па утвержден порядок предоставления субсидий на приведение в нормативное состояние общего имущества многоквартирных домов.

Многоквартирный дом по адресу пр. Ленина, 25 построен в 1985 году. По состоянию на 2014 г., лифты отработали в доме порядка 29 лет.

По результатам проведенной в 2011 г. ООО «Инженерный центр «Эксперт» экспертизы безопасности лифтов многоквартирного дома, выявлены многочисленные дефекты и нарушения требований технического регламента о безопасности лифтов, нормативной технической документации. Экспертами предложено заменить или отремонтировать лифтовое оборудование.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу пр. Ленина, 25 принято решение о проведении и долевом финансировании за счет средств собственников в размере 5% стоимости капитального ремонта 4 из 6 лифтов. Доля софинансирования собственников МКД составила 424,3 тыс. руб. (36,6 руб. с 1м²).

Объем финансирования проведения капитального ремонта определен в размере 8 485,7 тыс. руб., в том числе: местный бюджет – 8 074,4 тыс. руб. (из них 13,2 – тыс. руб. – как собственника помещений в МКД), средства собственников помещений МКД (5%) – 411,1 тыс. руб.

Средства собственников помещений направлены на разработку ПСД на выполнение капитального ремонта 4 лифтов дома. ПСД выполнена ООО «Регионпроектстрой».

Заказчиком выступала управляющая компания. Проверкой установлено, что перечень документов, входящих в состав ПСД, не соответствует требованиям проектной документации на объекты капитального строительства непромышленного назначения, требования к содержанию которых установлены пунктами 10 - 32 Положения "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87. В составе предоставленной ПСД отсутствуют "Проект организации строительства" и «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства».

Стоимость работ по разработке ПСД составила 401,1 тыс. руб. Данные средства были оплачены управляющей компанией за счет средств собственников жилья. При проверке стоимости разработки ПСД управляющей компанией не были представлены расчеты обоснования стоимости данных работ (калькуляции, расчеты). Приказом Министерства регионального развития РФ от 28 мая 2010 г. N 260 утвержден Государственный сметный норматив «Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве «Объекты жилищно-гражданского строительства». Справочник предназначен для определения стоимости разработки проектной и рабочей документации для строительства объектов жилищно-гражданского назначения». Базовые цены в Справочнике установлены в зависимости от натуральных показателей проектируемых объектов: площади, объема и других (далее именуемые основными показателями объектов). В данном справочнике определены правила распределения базовой цены на разработку проектной и рабочей документации.

Распределение базовой цены осуществляется по приведенному ниже соотношению и может уточняться по согласованию между исполнителем и заказчиком.

Виды документации:	Процент от базовой цены:
Проектная документация	40
Рабочая документация	60
Итого	100

Но базовую цену на разработку ПСД на капитальный ремонт лифтов по вышеперечисленному документу определить невозможно. При этом в соответствии с главой 2.1 данного документа Базовая цена проектирования с использованием

проектной документации *повторного или массового* применения ("привязка") определяется с введением в расчет следующих ценообразующих коэффициентов:

без внесения изменений в надземную часть зданий - от 0,1 до 0,25;

с внесением изменений в надземную часть зданий, изменением фасадов и планировки, включая изменение этажности, конструкции крыши - до 0,7.

Учитывая, что МКД, которые включены в перечень объектов на капитальные ремонт лифтов с полной заменой оборудования, построены по типовым проектам, соответственно, и все лифты в них типовые. Таким образом, при расчете стоимости ПСД необходимо применять поправочные коэффициенты.

В соответствии с разработанной ПСД, стоимость работ по выполнению капитального ремонта 4 лифтов в многоквартирном доме по адресу пр. Ленина, д.25 составила 10270,8 тыс. руб.

В сентябре 2014 г. МКУ «УКС г. Соликамска» размещен муниципальный заказ на выполнение капитального ремонта лифтов в многоквартирном доме по ул. Ленина, 25 (3-6 подъезды). Начальная максимальная цена контракта 8 084,5 тыс. руб. (цена снижена до объема имеющихся средств), срок выполнения работ – до 20.12.2014г. Согласно представленным документам, проектно-сметная документация была передана в МКУ «УКС г. Соликамска» для выполнения ремонтных работ только лишь 16 декабря 2014 года (письмо ООО «Сервис ЖКХ» № 67; вх. МКУ «УКС» г.Соликамска №1287 от 16.12.2014г.), то есть спустя 3 месяца со дня размещения заказа. Данные обстоятельства указывают на отсутствие надлежащего взаимодействия между заказчиком, подрядчиком и управляющей компанией при организации и проведении капитального ремонта лифтового хозяйства.

По результатам проведенного аукциона заключен муниципальный контракт с ООО «Интеркомстрой» от 08.12.2014 г. № 23мк-14. Цена контракта – 7 801,5 тыс. руб. Контрактом предусмотрена замена 4 лифтов, ремонт машинных отделений, лифтового холла.

Работы приняты 12 января 2015 г. – сторонами подписан акт сдачи-приемки выполненных работ на сумму 7624,8 тыс. руб., с нарушением установленного муниципальным контрактом на 20.12.2014г. срока исполнения работ. Просрочка исполнения обязательств составила 23 дня. В соответствии с пунктом 9.5. контракта, в случае просрочки исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных контрактом, Заказчик направляет Подрядчику требование об уплате пени. МКУ «УКС г. Соликамска» 10.03.2015г. направило претензию об уплате пени подрядчику. Размер пени составил 12841,88 руб. Средства будут удержаны при окончательном расчете по муниципальному контракту.

На момент проведения проверки оплата произведена в размере 6 943,1 тыс. рублей. (89% от суммы контракта). Оставшаяся сумма будет выплачена после разрешения ряда юридических вопросов.

Технические характеристики (грузоподъемность, скорость движения) вновь установленных лифтов выше технических характеристик демонтированных лифтов.

При проверке выполнения работ установлены следующие нарушения и замечания:

1. Контрактом предусмотрен демонтаж лифтового оборудования (кабин, лебедок, дверей, канатов, балок, силовой электропроводки и др.) в 4 подъездах дома. При этом не учтены возможности поступления повторно используемых материалов и изделий при проведении ремонта. В соответствии с ВСН 39-83(р) «Инструкция по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве» повторно используемыми следует считать материалы и изделия, полученные от разборки строительных конструкций и демонтажа инженерного оборудования и применяемые вновь, в том числе после их восстановления или переработки, на объектах ремонта и строительства, а также реализуемые населению или утилизируемые в качестве вторичного сырья. В данном случае, по нашему мнению, имелась возможность сдать демонтируемое лифтовое оборудование в качестве вторичного сырья в пункт приема металлолома.

Следует отметить, что в техническом задании на разработку ПСД на капитальный ремонт лифтов, требования об использовании возвратных материалов предусмотрены не были. Таким образом, возможность использования возвратных материалов не была учтена уже на стадии подготовки технического задания на разработку ПСД. В дальнейшем, необходимо отражать в техническом задании требования к использованию возвратных материалов.

По данным, полученным КСП СГО путем анализа содержания специализированных сайтов в сети «Интернет», вес 1 лифта и оборудования составляет порядка 3200 кг. Стоимость 1кг черного металла в пунктах приема металлолома на декабрь 2014 года составляет в среднем 8руб/кг. Таким образом, от сдачи демонтируемого лифтового оборудования могли быть получены средства в размере не менее 102,4 тыс. рублей.

Пунктом 13.2.9 СП 81-01-94 «Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации» определен порядок отражения средств, полученных в результате поступления повторно используемых материалов. В частности, за итогом локальных сметных расчетов (смет) справочно указываются **возвратные суммы**, т.е. суммы, уменьшающие размеры выделяемых заказчиком капитальных вложений, не исключаемые из итога локального сметного расчета (сметы) и из объема выполненных работ. Эти суммы показываются отдельной строкой под названием «В

том числе возвратные суммы» и определяются на основе приводимых также за итогом расчета (сметы) номенклатуры и количества получаемых для последующего использования конструкций, материалов и изделий. Стоимость таких конструкций, материалов и изделий в составе возвратных сумм определяется по свободным (рыночным) ценам за вычетом из этих сумм расходов по приведению их в пригодное для использования состояние и доставке в места складирования. Стоимость материалов, получаемых в порядке попутной добычи, при невозможности использования их на данном строительстве, но при наличии возможности реализации учитывается по действующим в регионе ценам.

2. 05.02.2015г. между Заказчиком и Подрядчиком по муниципальному контракту от 08.12.2014г. № 23МК-14 заключено дополнительное соглашение № 1. Согласно дополнительному соглашению, стороны договорились заменить ряд предусмотренных муниципальным контрактом материалов, оборудования на иное, обладающее сопоставимыми свойствами, согласно прилагаемой сравнительной таблице. Сравнительная таблица согласована сторонами 19.12.2014г. Заменены модели (марки) лифта, блока лифтового, силовых проводов, красок, дверей противопожарных, бетона, цемента. Проанализировано содержание общего журнала работ. Согласно записи 7 на стр. 8, монтаж лифтовых кабин произведен еще 15.12.2014г. Можно сделать вывод, что согласование замены материалов осуществлялось после завершения основного цикла работ. При этом изменения в ПСД внесены не были.

3. Решение о проведении капитального ремонта лифтов принято общим собранием собственников помещений МКД (протокол от 18.09.2014г. № 14).

В соответствии со статьей 189 ЖК РФ, при принятии решения о проведении ремонта, общее собрание избирает лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. Согласно протоколу № 14, таким лицом избрана Антипина Л.И. В представленном акте сдачи-приемки выполненных работ от 12.01.2015г. подпись представителя собственников помещений МКД отсутствует. Работы по капитальному ремонту собственником не приняты.

4. Имеются замечания по заполнению общего журнала работ:

на странице 4 отсутствует подпись, расшифровка подписи, должность представителя заказчика;

на странице 9 по записи 21 об установке демонтированной платы от 28.01.2015г. в графе 4 отсутствует подпись ответственного лица заказчика.

ВЫВОДЫ:

1. В 2014г. в рамках реализации мероприятий МП «Развитие инфраструктуры и комфортной городской среды СГО» на капитальный ремонт

лифтового хозяйства предусмотрены средства в размере 8485,7 тыс. руб., в том числе: местный бюджет – 8074,4 тыс. руб. (из них 13,2 – тыс. руб. – как собственника помещений в МКД), средства собственников помещений МКД (5%) – 411,1 тыс. рублей.

2. Средства собственников направлены на изготовление ПСД. За счет средств местного бюджета произведен капитальный ремонт 4 лифтов в многоквартирном доме по адресу пр. Ленина, 25.

3. При составлении технического задания на разработку ПСД, при изготовлении ПСД на проведение капитального ремонта не предусмотрена возможность применения повторно используемых материалов. Упущенная выгода от не использования данных материалов, составляет, по меньшей мере, 102,4 тыс. рублей.

4. Заказчиком разработки ПСД выступала управляющая компания. Проверкой установлено, что перечень документов, входящих в состав ПСД, не соответствует требованиям проектной документации Положения "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87.

5. Стоимость ПСД составила 401,1 тыс. руб. Оценить объективность и обоснованность стоимости разработки ПСД не представляется возможным, так как при проверке стоимости разработки ПСД управляющей компанией не были представлены расчеты обоснования стоимости данных работ (калькуляции, расчеты). Базовая цена проектирования с использованием проектной документации **повторного или массового** применения ("привязка") определена без введения в расчет понижающих ценообразующих коэффициентов.

Отчет по результатам проведения контрольного мероприятия направлен главе г. Соликамска Девяткову С.В., председателю Соликамской городской Думы Осокину Н.А., а также в Соликамскую городскую прокуратуру.