

ОТЧЕТ

проверки целевого и эффективного расходования средств бюджета Соликамского городского округа, направленных на реализацию подпрограммы «Развитие жилищного строительства на территории Соликамского городского округа» муниципальной программы «Развитие инфраструктуры и комфортной городской среды Соликамского городского округа» в 2015 году

Проверяемый период: 2015 год.

Объект контроля: Орган местного самоуправления Соликамского городского округа администрация города Соликамска, управление имущественных отношений администрации города Соликамска, МКУ «Управление капитального строительства г. Соликамска».

Проверка проведена выборочным методом.

Проверкой установлено:

Подпрограмма «Развитие жилищного строительства на территории Соликамского городского округа» реализуется в рамках муниципальной программы «Развитие инфраструктуры и комфортной городской среды Соликамского городского округа», утвержденной постановлением администрации г. Соликамска от 24.10.2014 г. № 1831-па.

Основной целью подпрограммы является развитие на территории Соликамского городского округа жилья экономкласса. Для достижения цели подпрограммы предусмотрены следующие задачи:

- обеспечение мероприятий по развитию жилья экономкласса;
- обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Источники финансирования мероприятий подпрограммы – бюджет Соликамского городского округа и бюджет Пермского края, средства Фонда содействия реформированию ЖКХ.

В ходе контрольного мероприятия проверены средства, выделенные в 2015г. в рамках указанной подпрограммы на мероприятия по переселению граждан из аварийных домов.

Реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда осуществлялась в соответствии с:

- Жилищным Кодексом РФ;
- Федеральным Законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
- Постановлением Правительства ПК от 29.05.2013 N 579-п "Об утверждении региональной адресной Программы по переселению

граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пермского края на 2013-2017 годы, объемов расходов по приоритетному региональному проекту "Достойное жилье" на 2013 год";

- Постановлением Администрации г. Соликамска от 02.04.2014 N 532-па "Об утверждении муниципальной адресной Программы СГО по переселению граждан из аварийных домов на 2014-2017 г.г." (с изменениями).

В соответствии с положением об отделе по жилищной политике администрации г. Соликамска, утвержденного распоряжением от 03.12.2013 г. № 420-ра учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, учет свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда и предоставление их по договорам социального найма осуществляет отдел по жилищной политике администрации г. Соликамска. Ведение перечня ветхих и аварийных многоквартирных домов, расположенных на территории СГО осуществляет управления городского коммунального хозяйства администрации г. Соликамска.

Переселение граждан из аварийных домов (по заявке 2015 г.) проводились, в том числе:

- путем приобретения жилых помещений у застройщика и предоставления по договорам социального найма, взамен изымаемых муниципальных жилых помещений;
- путем выплаты выкупной цены собственникам жилых помещений, находящихся в аварийном жилом фонде при изъятии их в муниципальную собственность СГО в соответствии со ст. 32 Жилищного Кодекса РФ;
- путем переустройства (перепланировки, реконструкции) нежилых помещений под жилые.

Переселение граждан из аварийных домов путем приобретения жилых помещений у застройщика и выплаты выкупной цены собственникам жилых помещений

Финансовое обеспечение в 2015-2016 г.г. мероприятий по заявке 2015 года произведено следующим образом:

Источники финансирования	Утверждено по ведомственной росписи	Финансирование	руб.
			Кассовый расход на 18.10.2016 г.
фонд ЖКХ	45 237 980,82	41 327 205,30	32 850 385,05
краевой бюджет	34 456 938,66	33 550 343,00	28 630 435,37
местный бюджет	21 065 821,75	21 065 821,75	16 305 527,22

Всего:	100 760 741,23	95 943 370,05	77 786 347,64
---------------	-----------------------	----------------------	----------------------

в том числе оплачено в 2015-2016 г.г. по состоянию на 18.10.2016 г. в разрезе мероприятий:

руб.

Наименование мероприятий	Использовано средств, в разрезе источников			
	Всего	Фонд ЖКХ	краевой бюджет	местный бюджет
приобретение у застройщика	60 247 347,64	28 339 951,75	19 503 406,67	12 403 989,22
выплаты выкупной цены собственникам жилых помещений	17 539 000,00	4 510 433,30	9 127 028,70	3 901 538,00
Итого:	77 786 347,64	32 850 385,05	28 630 435,37	16 305 527,22

В соответствии с требованиями части 2 ст. 16 Федерального закона от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» региональная и муниципальная программы содержат перечень многоквартирных домов (Далее – МКД), признанных до 1 января 2012 г. в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации (Приложение № 1). При этом в первоочередном порядке подлежат переселению граждане из МКД, год признания которых аварийными и подлежащими сносу предшествует годам признания аварийными других МКД, а также из МКД при наличии угрозы их обрушения или при переселении граждан на основании вступившего в законную силу решения суда.

Муниципальная адресная программа (с учетом изменений) содержит перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу и реестр аварийных МКД по способам переселения (Далее – Перечень). Всего в перечне 39 МКД, признанных в установленном порядке до 1 января 2012 г. аварийными и подлежащими сносу. В 2015 г. запланировано расселение жильцов из 14 МКД. Переселение жителей запланировано из 67 помещений площадью 2768 кв. м, в том числе находящихся в муниципальной собственности 51 помещение, общей площадью 1995,3 кв. м, частной собственности 16 помещений общей площадью 772,7 кв. м.

Сроки реализации по мероприятиям 2015 г. – окончание переселения IV квартал 2016 г., дата сноса аварийного жилищного фонда IV квартал 2017 г.

Порядок признания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции установлены постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении

Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Включение МКД в перечень осуществлялось на основании следующих документов:

- «О создании межведомственной комиссии для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда» (постановление Главы г. Соликамска от 27.09.2010 г. N 1483, постановление администрации г. Соликамска от 04.02.2011г. N 145-па);
- «Об утверждении Положения о межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (постановление администрации г. Соликамска от 15.06.2011г. N 796-па);
- «О создании межведомственной комиссии для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда Соликамского городского округа» (постановление администрации г. Соликамска от 17.10.2013 г. N 1608-па);
- «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Признание жилых помещений непригодными для проживания» (постановление администрации г. Соликамска от 21.01.2015 г. № 90-па);
- «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» (постановление администрации г. Соликамска от 18.07.2014 г. № 1279-па, от 22.05.2015 г. № 850-па).

Техническое обследование МКД произведено в 2010 году ООО «ПКС-Проект» на основании муниципального контракта от 18.10.2010 г. № 333. По результатам обследования ООО «ПКС-Проект» составлены технические отчеты, содержащие рекомендации о невозможности дальнейшей эксплуатации строительных конструкций зданий МКД.

В 2011 году межведомственной комиссией для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда с учетом отчетов ООО «ПКС-Проект» составлены акты обследования и приняты решения о признании МКД аварийными и подлежащими сносу, в том числе включенных к расселению на 2015 г. (Приложение № 2).

Приобретение жилых помещений в муниципальную собственность у застройщика и предоставление по договорам социального найма, взамен изымаемых муниципальных жилых помещений

В соответствии со ст. 87, 89 Жилищного Кодекса РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением из аварийного жилищного фонда, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

В целях выполнения мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья администрацией города Соликамска организован аукцион в электронной форме. Объект закупки – приобретение в муниципальную собственность жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома для переселения граждан из аварийных многоквартирных домов, расположенных на территории Соликамского городского округа.

Муниципальный контракт от 09 июля 2015 г. № 0156300001215000084-0038697-02 (Далее – контракт) заключен по итогам проведенного аукциона в электронной форме с ООО «Камастрой», подавшим единственную заявку. Муниципальный контракт заключен в соответствии с пунктом 25 части 1 статьи 93 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – закон 44-ФЗ).

В соответствии с контрактом Застройщик обязан в предусмотренные сроки своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом с подводящими сетями и благоустройством прилегающей территории, по строительному адресу: Пермский край, г. Соликамск, ул. Цифриновича, д. 15, и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства. Объектами долевого строительства по настоящему контракту являются жилые помещения, входящие в состав указанного многоквартирного дома.

Разрешение на строительство выдано администрацией г. Соликамска от 08.08.2014 г. № RU 59304000-87/2014 г., срок действия до 08.06.2017 г.

Первоначальная цена договора участия в долевом строительстве составляла 70 879 938,40 руб. для приобретения 54 жилых помещений площадью 2093,2 кв.м. С учетом дополнительного соглашения № 5 от 26.09.2016 г. цена контракта изменена на 67 564 848,60 руб. для приобретения 51 жилого помещения площадью 1995,3 кв.м.

Цена договора рассчитана из стоимости 1 кв. м жилого помещения – 33 862,0 руб. Предельная стоимость одного квадратного метра общей площади приобретаемых или строящихся жилых помещений определяется Постановлением Правительства ПК от 29.05.2013 N 579-п с применением индекса-дефлятора по

виду экономической деятельности «строительство», устанавливаемого Министерством регионального развития РФ.

Степень готовности МКД по адресу: г. Соликамск, ул. Цифриновича, д. 15 на момент проверки составила 100 % согласно справки о степени готовности от 15.08.2016 г. Акт о выполнении отдельного этапа работ подписан 19.08.2016 г.

В период 2015-2016 г.г. по договору участия в долевом строительстве ООО «Камастрой» оплачено по состоянию на 18.10.2016 г. 60 247 347,64 руб., в том числе за счет средств: фонда ЖКХ 28 339 951,75 руб., бюджета Пермского края 19 503 406,67 руб., местного бюджета 12 403 989,22 руб.

График платежей состоит из авансового платежа (25 %), четырех платежей в период строительства (60 %) и оплата завершающего этапа. Оплата производилась согласно графику этапов строительства и платежей. В соответствии с графиком оплата четвертого этапа (100 % строительной готовности) производится в размере 10 % от цены контракта. На момент выполнения 4 этапа цена контракта изменена (снижена) по дополнительному соглашению № 3 от 30.06.2016 г. и сумма 10 % оплаты должна была составить 6 825 563,34 руб. Оплата же произведена в размере 10 % от первоначальной цены контракта, превышение составило 262 430,50 руб. Таким образом, необходимо осуществлять оплату в строгом соответствии с условиями договора и дополнительных соглашений к нему.

Согласно п. 2.1 контракта не позднее 15.08.2016 года Застройщик получает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположены Объекты долевого строительства. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подписано 26.09.2016 г. Таким образом, сроки сдачи 4 этапа нарушены (просрочены) на 41 день, пеня согласно условиям контракта составляет 1 299 789,67 руб.

Оплата завершающего этапа должна быть произведена Подрядчику после регистрации права муниципальной собственности на передаваемые жилые помещения. Согласно условиям контракта не позднее 01.10.2016 г. обеспечивается обращение Заказчика и Застройщика в Росреестр для регистрации перехода права муниципальной собственности на передаваемые жилые помещения. На момент проверки регистрация права муниципальной собственности не произведена, окончательный расчет не осуществлен. Фактически жилые помещения переданы по акту-передачи от 07.10.2016 г. Таким образом, Застройщиком нарушены сроки по завершающему этапу на 5 дней.

Пунктом 7.2 контракта предусмотрено, что в случае просрочки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим контрактом участник долевого строительства направляет Застройщику требование об уплате пеней.

Таким образом, при окончательном расчете с Застройщиком необходимо предъявить требования об уплате неустойки.

В ходе проверки изучены сформированные дела граждан, являющихся нанимателями по договорам социального найма или зарегистрированными в жилых помещениях, расположенных в аварийных домах, включенных в муниципальную адресную программу на 2015 г. На основании представленных документов (ордеров (копий ордеров) на право пользования жилым помещением, договоров социального найма жилых помещений, справок о составе семьи, копий паспортных данных и свидетельств о рождении) можно сделать вывод о наличии права у данных граждан в получении новой жилой площади взамен расселяемой.

На момент проведения проверки договоры социального найма на вновь приобретаемые жилые помещения с гражданами из аварийных МКД не заключены, т.к. регистрации права муниципальной собственности не произведена.

Выплаты выкупной цены собственникам жилых помещений, находящихся в аварийном жилом фонде при изъятии их в муниципальную собственность СГО

Выплаты выкупной цены собственникам жилых помещений, находящихся в аварийном жилом фонде при изъятии их в муниципальную собственность осуществляются управлением имущественных отношений администрации г. Соликамска (Далее – УИО). УИО является уполномоченным органом на владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом СГО.

В соответствии с постановлениями администрации г. Соликамска от 28.12.2015 г. № 2089-па «О выкупе жилых помещений» (с изменениями), от 01.04.2016 г. № 489-па «О выкупе жилых помещений по ул. Шахтеров, д. 4, ул. Шахтеров, д. 6 (с изменениями) УИО необходимо обеспечить заключение и вручение соглашений собственникам о выкупе жилых помещений, обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на выкупленные помещения.

На момент проверки заключено и оплачено 13 соглашений на сумму 17 539,0 тыс. руб. Выкупная цена помещений, расположенных в аварийном жилищном фонде определялась на основании отчетов об оценке, выполненных ООО «Бизнес-Новация» на основании договора от 12.12.2015 г. № 026. Средняя стоимость 1 кв. м выкупленного жилья варьировалась от 20 946,0 руб. до 32 518,0 руб. в зависимости от месторасположения дома, конструкции дома, метража помещения, этажа расположения, состояния квартиры, наличия ремонта.

Не исполнены обязательства по выкупу у собственников 4 квартир на сумму 5 076,0 тыс. руб. в связи с судебными разбирательствами.

К проверке представлены сформированные дела собственников, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с

ним, соглашения об изъятии жилого помещения путем выкупа, копии платежных поручений. Замечаний не установлено.

Право собственности на изъятые помещения зарегистрировано за «Соликамским городским округом Пермского края» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю на 653,2 кв. м. (копии свидетельств о государственной регистрации права собственности представлены). Замечаний не установлено.

Переустройство (перепланировки, реконструкции) нежилых помещений под жилые

Перепланировка нежилых помещений под жилые предусмотрена в рамках исполнения мероприятия 1.1.2. «Переустройство (перепланировка, реконструкция) нежилых помещений под жилые» подпрограммы «Развитие жилищного строительства на территории Соликамского городского округа» муниципальной программы «Развитие инфраструктуры и комфортной городской среды Соликамского городского округа».

Целевой показатель выполнения мероприятия определен как площадь переустроенных (перепланированных, реконструированных) нежилых помещений под жилые в размере 545 кв. м.

В рамках исполнения мероприятия предусмотрена перепланировка нежилых помещений под жилые, находящихся в многоквартирных домах по адресу ул. Набережная 129а и ул. Привокзальная,4. Площадь помещений составляет 554,7 м², в том числе: ул. Набережная, 129а – 243,7 м², ул. Привокзальная, 4 – 311,0 м².

Нежилые помещения по указанным адресам являются муниципальной собственностью на основании свидетельства о государственной регистрации права от 14.04.2003 года серия 59 АК № 349947 – помещения в МКД по ул. Набережная, 129а, свидетельство о государственной регистрации права серия 59 АК №629209 – помещения в МКД по ул. Привокзальная, 4.

Перепланировка помещений произведена в соответствии с проектами, выполненными ООО «ИНВЕСТПРО» в 2014 году. Работы произведены на основании муниципальных контрактов № 4МК-14 от 27.06.2014 г. и № 7МК-14 от 22.07.2014 г. Стоимость работ по разработке проекта перепланировки составила 555,0 тыс. руб., в том числе: 340,0 тыс. руб. – разработка проекта перепланировки помещений по ул. Привокзальная, 4, 215,0 тыс. руб. – разработка проекта перепланировки помещений по ул. Набережная, 129а.

Проектами предусмотрены работы по демонтажу конструкций, заделке проемов, выполнению новых проемов в существующих стенах, возведению стен и перегородок, установке окон и дверей, устройству полов, чистовой отделке

помещений, разводке сетей отопления, водопровода, канализации, электроснабжения, газоснабжения (только помещений по ул. Привокзальная, 4).

В соответствии с разработанными проектами результатом перепланировки является получение 4 квартир (3 – трехкомнатных, 1 - двухкомнатной) по ул. Набережная, 129а, 7 квартир (3 – однокомнатных, 2 – двухкомнатных, 2 – трехкомнатных) по ул. Привокзальная, 4.

Общая проектная стоимость на выполнение работ по перепланировке составила 9 443,9 тыс. руб., в том числе: нежилых помещений по ул. Привокзальная, 4 составила 5 326,1 тыс. руб., нежилых помещений по ул. Набережная, 129а – 4 117,8 тыс. руб.

На выполнение работ по перепланировке помещений в бюджете Соликамского городского округа на 2014 год предусмотрены средства в размере 11 571,8 тыс. руб. Средства предусмотрены на выполнение мероприятия «Переустройство (перепланировка, реконструкция) нежилых помещений под жилые» подпрограммы «Развитие жилищного строительства на территории Соликамского городского округа» муниципальной программы «Развитие инфраструктуры и комфортной городской среды Соликамского городского округа».

По результатам проведения процедур размещения заказа заключены муниципальные контракты:

1. Муниципальный контракт № 31-мк-14 от 25.12.2014 г. на выполнение работ по перепланировке и переустройству нежилых помещений под жилые по адресу: ул. Набережная, 129а с ООО «Техно-Таль». Стоимость контракта с учетом дополнительных соглашений № 1 от 20.03.2015 г. и № 2 от 10.06.2015 г. составила 4 059 276,31 руб. Гарантийный срок на выполненные работы составляет 5 лет. Срок выполнения работ определен до 25.12.2014 г., то есть в день заключения контракта. При этом график производства работ, являющийся приложением №2 к контракту, предусматривает срок выполнения работ до 30.04.2015 года. Подписание графика производства работ со сроками выполнения до 30.04.2015г. произведено с нарушением требований ст. 34 Федерального закона от 05.04.2013г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Фактически работы по муниципальному контракту сданы согласно акта сдачи-приемки выполненных работ 24.06.2015 г., то есть с нарушением сроков, установленных муниципальным контрактом, на 55 дней (просрочка исполнения обязательств). В соответствии с п.9.6. муниципального контракта пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Подрядчиком обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается в

размере, не менее чем одна трехсотая действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных Подрядчиком и определяется по формуле, установленной Постановлением Правительства Российской Федерации (п.6 Постановления от 25.11.2013 № 1063).

В соответствии с положениями Постановления Правительства РФ от 25.11.2013 г. неустойка за просрочку исполнения обязательств составит 18497,9 рублей (расчет пени за просрочку исполнения обязательств по КС-2 от 24.06.2015г.: $407668,5 \text{ рублей} * (8,25\% * 0,01 * 55 \text{ дней})$).

Согласно п. 9.5. контракта в случае просрочки исполнения обязательств Подрядчиком, предусмотренных контрактом, Заказчик направляет Подрядчику требование об уплате пени.

В нарушение условий контракта требование об уплате пени подрядчику не направлялось.

Кроме того, муниципальным контрактом (п. 9.12.) определено, что при оплате выполненных работ заказчик вправе произвести снижение оплаты на величину начисленной неустойки (штрафа, пени).

Фактически оплата за выполненные работы подрядчику произведена в полном объеме, заказчиком меры по удержанию пени с подрядчика за нарушение сроков сдачи работ не принимались.

В результате произведенных работ по перепланировке нежилых помещений по ул. Набережная, 129а получены 4 отдельных жилых помещения (квартиры), в том числе: 3 – трехкомнатных, 1 – двухкомнатной.

В ходе визуального осмотра выполненных работ на предмет качества установлены незначительные замечания. В частности, в квартире № 99 установлено почернение участка стены с отклеиванием обоев. Жильцы квартиры ни в какие инстанции (управляющая компания, администрация г. Соликамска, МКУ «УКС г. Соликамска») не обращались. Муниципальный контракт № 22-мк-14 от 21.11.2014 г. на выполнение работ по перепланировке нежилых помещений под жилые по адресу: Привокзальная,4 заключен с ООО «Мастер». Стоимость контракта составила 5139383,63 руб. (с учетом дополнительных соглашений к контракту № 1 от 12.05.2015 г. и № 2 от 15.05.2015 г.). Срок выполнения работ определен до 20.12.2014 г. Гарантийный срок на выполненные работы составляет 5 лет.

Работы по перепланировке помещений сданы подрядчиком в соответствии с актом о сдаче-приемке выполненных работ 22.05.2015 г., то есть с нарушением сроков выполнения работ на 153 дня.

В связи с нарушением обязательств, предусмотренных контрактом, подрядчику направлена претензия на сумму 47 180,12 руб. Указанная сумма в соответствии с п. 9.12 муниципального контракта удержана в счет цены контракта.

По результатам произведенной перепланировки нежилых помещений по ул. Привокзальная,4 получено 7 квартир (3 – однокомнатных, 2 – двухкомнатных, 2 – трехкомнатных).

В ходе визуального осмотра на предмет качества произведенных работ установлены замечания. В частности, в квартире № 87 на стенах в коридоре прослеживается отслоение штукатурки от стен, в квартире № 81 в комнате имеются следы почернения на откосах (отдельными участками), отпотевание окон, а также щели между откосом и оконной конструкцией. Кроме того, жильцы квартир жалуются на отсутствие вентиляции в квартирах.

На момент проведения проверки все квартиры по адресам ул. Набережная, 129а и ул. Привокзальная,4 предоставлены гражданам по договорам социального найма на основании заседания городской жилищной комиссии от 12.08.2015 г. по исполнению решений суда.

Следует отметить, что с момента проведения перепланировки и сдачи объектов в виде жилых помещений и до настоящего времени (на протяжении 1 года 4 месяцев) объекты недвижимости не оформлены в установленном законодательством порядке в качестве жилых помещений (объекты не поставлены на кадастровый учет, не проведена регистрация жилых помещений в едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Управлением имущественных отношений администрации г. Соликамска объекты недвижимости по адресам ул. Набережная,129а и ул. Привокзальная,4 не смотря на произведенную перепланировку помещений и до настоящего времени учитываются как нежилые объекты.

До настоящего времени управление имущественных отношений осуществляет плату за содержание общего имущества пропорционально занимаемой площади в вышеуказанных многоквартирных домах.

Оплата осуществляется за счет средств бюджета Соликамского городского округа.

Общая сумма платы за содержание общего имущества многоквартирных домов по ул. Набережная,129а и ул. Привокзальная,4 за период сентябрь 2015 г. – октябрь 2016 г. согласно представленных управлением имущественных отношений данных составила 177 494,16 руб.

В соответствии с п.4 ст.155 Жилищного кодекса РФ наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений

государственного и муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме должны вносить плату за содержание жилого помещения.

Таким образом, учитывая, что все помещения распределены и заселены гражданами на основании договоров социального найма, непринятие действенных мер по оформлению помещений в установленном законодательством порядке в качестве жилых помещений, руководствуясь ст. 34 Бюджетного кодекса РФ средства в размере 177 494,16 руб. использованы не эффективно.

Оценка результативности реализации мероприятия программы

Целевой показатель выполнения «Переустройство (перепланировка, реконструкция) нежилых помещений под жилые» определен как площадь переустроенных (перепланированных, реконструированных) нежилых помещений под жилые в размере 545 кв. м.

Фактически согласно представленных данных площадь помещений перепланированных помещений составила 554,7 кв. м., что на 9,7 м² превышает целевой показатель выполнения мероприятия программы.

Таким образом, целевой показатель реализации мероприятия программы исполнен в полном объеме.

ВЫВОДЫ:

1. Признание многоквартирных домов аварийными и включение их в перечень как подлежащих сносу осуществлялось в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.
2. Средства, выделенные в 2015 г. на переселение граждан из аварийных домов направлялись, в том числе на:
 - приобретение жилых помещений у застройщика;
 - выплаты выкупной цены собственникам жилых помещений;
 - переустройство (перепланировку, реконструкцию) нежилых помещений под жилые.
3. По муниципальному контракту от 09 июля 2015 г. № 0156300001215000084-0038697-02 с ООО «Камастрой» приобретается 51 жилое помещение площадью 1995,3 кв. м.
4. За нарушение срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположены объекты долевого строительства к Застройщику необходимо предъявить требование об уплате пени 1 299 789,67 руб.
5. На момент проверки регистрация права собственности на жилые помещения в МКД по ул. Цифриновича, д. 15 не произведена, окончательный расчет не осуществлен. Согласно условиям контракта не позднее 01.10.2016 г.

- обеспечивается обращение Заказчика и Застройщика в Росреестр для регистрации перехода права муниципальной собственности на передаваемые жилые помещения. Фактически жилые помещения переданы по акту-передачи от 07.10.2016 г. следовательно Застройщиком нарушены сроки по завершающему этапу на 5 дней. Таким образом, при окончательном расчете необходимо предъявить требование об уплате пени.
6. Выплаты выкупной цены собственникам жилых помещений, находящихся в аварийном жилом фонде при изъятии их в муниципальную собственность осуществлены на основании 13 соглашений. Не исполнены обязательства по выкупу у собственников 4 квартир в связи с судебными разбирательствами.
 7. Перепланировка нежилых помещений под жилые предусмотрена в многоквартирных домах по адресам: ул. Набережная 129а и ул. Привокзальная,4 общей площадью 554,7 м², в том числе: ул. Набережная 129а – 243,7 м², ул. Привокзальная,4 – 311,0 м².
 8. Перепланировка помещений произведена в соответствии с проектами, выполненными ООО «ИНВЕСТПРО» в 2014 году. Стоимость работ по разработке проекта перепланировки составила 555,0 тыс. руб., в том числе: 340,0 тыс. руб. – помещений по ул. Привокзальная,4, 215,0 тыс. руб. – помещений по ул. Набережная, 129а.
 9. Работы по перепланировке помещений по адресу ул. Набережная 129а произведены в соответствии с муниципальным контрактом с ООО «Техно-Таль». Стоимость работ составила 4 059 276,31 руб. Работы сданы с нарушением сроков на 55 дней. Неустойка за просрочку исполнения обязательств составит 18497,9 руб. Оплата за выполненные работы подрядчику произведена в полном объеме, заказчиком меры по удержанию пени с подрядчика за нарушение сроков сдачи работ не принимались.
 10. В результате произведенных работ по перепланировке нежилых помещений по ул. Набережная, 129а получены 4 отдельных жилых помещения (квартиры), в том числе: 3 – трехкомнатных, 1 – двухкомнатной. В ходе визуального осмотра выполненных работ на предмет качества установлены незначительные замечания. В частности, в квартире № 99 установлено почернение участка стены с отклеиванием обоев.
 11. Работы по перепланировке помещений по адресу ул. Привокзальная, 4 произведены в соответствии с муниципальным контрактом с ООО «Мастер». Стоимость работ составила 5 139 383,63 руб. По результатам произведенной перепланировки нежилых помещений по ул. Привокзальная,4 получено 7 квартир (3 – однокомнатных, 2 – двухкомнатных, 2 – трехкомнатных). В ходе визуального осмотра на предмет качества произведенных работ установлены замечания. В

частности, в квартире № 87 на стенах в коридоре прослеживается отслоение штукатурки от стен, в квартире № 81 в комнате имеются следы почернения на откосах (отдельными участками), отпотевание окон, а также щели между откосом и оконной конструкцией. Кроме того, жильцы квартир жалуются на отсутствие вентиляции в квартирах.

12. На момент проведения проверки все квартиры по адресам ул. Набережная, 129а и ул. Привокзальная, 4 предоставлены гражданам по договорам социального найма на основании заседания городской жилищной комиссии от 12.08.2015г. по исполнению решений суда.

Следует отметить, что с момента проведения перепланировки и сдачи объектов в виде жилых помещений и до настоящего времени (на протяжении 1 года 4 месяцев) объекты недвижимости не оформлены в установленном законодательством порядке в качестве жилых помещений. Таким образом, учитывая, что все помещения распределены и заселены гражданами на основании договоров социального найма, непринятие действенных мер по оформлению помещений в установленном законодательством порядке в качестве жилых помещений повлекло неэффективное использование средств управлением имущественных отношений на за содержание общего имущества МКД в размере 177 494,16 руб.

13. При проведении оценки результативности реализации мероприятий программы установлено достижение целевых показателей в полном объеме.

Отчет по результатам контрольного мероприятия направлен главе города-главе администрации г. Соликамска, в Соликамскую городскую Думу, Соликамскому городскому прокурору.