

ОТЧЕТ

проверки деятельности администрации г.Соликамска по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в части муниципальной доли собственности

Цель проверки: проверки деятельности администрации г.Соликамска по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в части муниципальной доли собственности

Проверяемый период: 2016 год.

Объект контроля: администрация г. Соликамска (управление городского коммунального хозяйства).

Срок проведения проверки: 20.01.2017 г. – 10.02.2017 г.

ПРОВЕРКОЙ УСТАНОВЛЕНО:

В соответствии с Законом Пермского края от 11 марта 2014 года №304-ПК "О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края" у администрации города Соликамска возникает обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт как у собственника муниципальных помещений (далее – Постановление № 304 ПК).

Постановлением Правительства ПК от 24.04.2014 № 288-п "Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории ПК, на 2014-2044 годы и предельных стоимостей услуг и (или) работ по капитальному ремонту" утверждена Региональная программа, в которой определен перечень МКД, расположенных на территории Пермского края, подлежащих капитальному ремонту имущества общего пользования, а также определены предельные стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые могут оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, из расчета на 1 м², рублей. За период действия вышеупомянутой региональной программы в нее неоднократно вносились изменения, актуализировалась информация (11 раз).

Статьей 12 Постановления № 304-ПК определено, что в региональную программу должны включаться все многоквартирные дома, расположенные на территории Пермского края, за исключением:

- многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов;

– многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Правительства Пермского края;

– домов, в которых имеется менее трех квартир.

Кроме того, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении четырех лет одиннадцати месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом».

Соответственно собственники вышеперечисленных жилых помещений не должны уплачивать взносы в фонд КР.

Перечень помещений МКД формируется управлением городского коммунального хозяйства администрации г. Соликамска (далее – УГКХ) (приложение к договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта).

Первоначально в перечень МКД, подлежащих капитальному ремонту в Соликамском городском округе входило 528 МКД. Затем в ходе внесения изменений в региональную программу количество многоквартирных домов корректировалось. Согласно последней редакции региональной программы в перечень МКД, расположенных на территории СГО, подлежащих капитальному ремонту общего имущества входят 598 многоквартирных домов.

Согласно статьи 6 Закона ПК от 11 марта 2014 года №304-ПК обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Таким образом, обязанность по уплате взносов в фонд капитального ремонта у администрации г.Соликамска, как собственника муниципального имущества, расположенного в МКД возникает с 01 февраля 2015 года, что не противоречит условиям договора б/н «О формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта» от 09.11.2015г.

Взносы на капитальный ремонт на **2016 год установлены в размере 7,58 рублей** на один квадратный метр общей площади помещения в МКД постановлением Правительства Пермского края от 18 ноября 2015г. № 989-п «Об

установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Пермского края, на 2016-2018 годы и внесении изменений в Постановление Правительства Пермского края от 10 октября 2014г. № 1149-П «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Пермского края, на 2015-2017 годы».

Между администрацией города Соликамска и НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае» (далее – Фонд КР, фонд) заключен договор (б/н) о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта от 09.11.2015г. Действие договора распространяются на правоотношения с 01 февраля 2015 года. Вышеупомянутый договор регламентирует отношения сторон по взаимодействию при формировании Фонда КР путем перечисления взносов на капитальный ремонт на счет Фонда в виде обязательственных прав Собственника в отношении фонда и организации проведения ремонта общего имущества МКД.

Согласно условиям предоставленного договора обе стороны несут ответственность:

- Фонд – за некачественно проведенный ремонт;
- Собственник – по уплате взноса и пени за несвоевременную или не полную уплату взносов на капитальный ремонт (1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент уплаты). Пени за проверяемый период не предъявлялись.

Статья 8 Постановления № 304-ПК определяет возможные способы формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме.

Фактически на территории Соликамского городского округа жильцы многоквартирных домов определили для себя следующие способы формирования фонда:

- 1) специальные счета выбрали: ТСЖ « ул. Кузнецова,13» и ТСЖ «ул. Культуры», д.18,20 (предоставлены решения собственников);

2) остальные жильцы МКД приняли решение по перечислению средств на счет регионального оператора.

Администрация г. Соликамска производит оплату за муниципальное имущество на счета вышеперечисленных организаций.

Средства бюджета в 2015-2016 г. г. выделялись на выполнение мероприятия 1.2.1. «Оплата взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов за муниципальный жилищный фонд» подпрограммы «Поддержка технического состояния и развития жилищного фонда Соликамского городского округа» МП «Развитие инфраструктуры и комфортной городской среды Соликамского городского округа».

Ответственным исполнителем мероприятий в рамках МП «Развитие инфраструктуры и комфортной городской среды Соликамского городского округа» определено УГКХ администрация г.Соликамска.

Главным распорядителем средств местного бюджета на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Соликамского городского округа является орган местного самоуправления Соликамского городского округа администрация города Соликамска.

В бюджете Соликамского городского округа на 2015 год на оплату взносов на капитальный ремонт МКД в части жилых помещений, собственником которых является муниципальное образование, предусмотрены средства в размере 5 872,5 тыс. руб. Кассовый расход составил 5 872,5 тыс. руб. (100%). Оплата произведена за период февраль - август 2015 г. Не оплачены взносы за период сентябрь-декабрь 2015 г. на общую сумму 2 790,3 тыс. руб.

В 2016 году на оплату взносов на капитальный ремонт предусмотрены ассигнования в размере 13 131,8 тыс. руб.

Кассовый расход составил 13 033,8 тыс. руб. или 99,2% выделенных средств. Средства использованы на оплату текущих платежей по оплате взносов за 2016 год (10 243,4 тыс. руб.), а также оплату задолженности за период сентябрь-декабрь 2015 года в размере 2 790,3 тыс. руб.

На 31.12.2016 г. администрация г.Соликамска ни перед Фондом капитального ремонта, ни перед ТСЖ задолженности не имеет.

При проверке выставленных и оплаченных счетов установлено, что площадь муниципальных жилых помещений в течение 2015-2016 годов неоднократно изменялась. На момент заключения договора общая площадь муниципальных помещений составляла 118 276,43 м², из них площадь жилых помещений составила 110 245,97 м² и площадь нежилых 8030,46 м².

В составе документов предоставлено Дополнительное соглашение №1 от 03 декабря 2015 г. к договору о формировании фонда капитального ремонта, согласно которому из перечня исключены 5 квартир МКД общей площадью 162,4 м². По остальным изменениям площадей и количества муниципальных помещений,

расположенных в МКД дополнительных соглашений со стороны администрации г. Соликамска не предоставлено. Помещения исключались из перечня по письменным заявкам УГКХ в случаях предоставления подтверждающих документов. По состоянию на 31.12.2016 г. площадь жилых помещений, за которую уплачиваются взносы 108 452,39 м2.

В ходе проведения контрольного мероприятия проверялись адреса МКД, входящие в перечень МКД (приложение к договору), расположенных на территории СГО и подлежащих капитальному ремонту на отсутствие МКД с одинаковыми адресами в перечне аварийных домов, утвержденного постановлением администрации города Соликамска от 28.01.2016 № 113-па. Нарушений не установлено.

В ходе проверки установлен и проверен перечень нежилых помещений, собственником которых является администрация г. Соликамска и которые расположены непосредственно в МКД. Перечень соответствует данным, предоставленным управлением имущественных отношений администрации г. Соликамска. За период 2015-2016 г. г. не одно из вышеупомянутых помещений не было реализовано. Соответственно перечень не изменялся.

Установлено, что муниципальные помещения, которые переданы по договорам безвозмездного пользования и оперативного управления и находящиеся на балансе учреждений не заключили договор с фондом КР и соответственно не оплачивают взносы на проведение капитального ремонта общедомового имущества МКД. В дальнейшем учреждениям необходимо в бюджете предусмотреть средства на оплату взносов в фонд капитального ремонта за период с 01.02.2015 года в целях недопущения возникновения просроченной кредиторской задолженности.

В ходе контрольного мероприятия проверена деятельность управления имущественных отношений администрации г. Соликамска (далее – УИО) по вопросам, касающимся темы проверки.

Управление имущественных отношений администрации г. Соликамска образовано в соответствии с постановлением главы местного самоуправления от 27.04.1998 г. № 668.

Управление является структурным подразделением администрации города Соликамска, действует на основании Положения об Управлении имущественных отношений администрации г. Соликамска, утвержденного Постановлением главы местного самоуправления № 162 от 31.01.2005г.

Основными задачами Управления являются: проведение единой государственной политики в сфере имущественных, земельных отношений в г. Соликамске; приватизация, управление, распоряжение муниципальным имуществом и земельными ресурсами на территории г. Соликамска в пределах своей компетенции.

В ходе проверки выборочно проверено Соблюдение порядка ведения единого реестра муниципальной собственности Соликамского городского округа.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 30.08.2011 г. № 424 «Об утверждении порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества», решением Соликамской городской Думы от 27.07.2011 № 78 «Об утверждении Положения о ведении Единого реестра объектов муниципальной собственности Соликамского городского округа» распоряжением УИО от 26.03.2013 г. № СЭД-014-01-07-112 утверждено Положение о порядке ведения и структуре Единого реестра объектов муниципальной собственности СГО (далее – реестр муниципальной собственности СГО, реестр).

Настоящее Положение устанавливает правила ведения реестра муниципальной собственности, внесения сведений об имуществе в реестр, общие требования к порядку предоставления информации из реестра. Держателем реестра является УИО.

С 01 апреля 2013 года реестр муниципальной собственности СГО ведется с использованием программного комплекса «SAUMI».

При проверке установлено, что для каждого объекта указываются сведения о каком-либо праве закрепления имущества (оперативное управление, хозяйственное ведение, аренда, безвозмездное пользование, свободное), а также характеристики: местоположение, кадастровый номер объекта, его площадь, балансовая стоимость и начисленная амортизация, кадастровая стоимость, реквизиты документов-оснований возникновения права муниципальной собственности, сведения об установленных ограничениях (обременениях).

Следует отметить, что п. 1.4.1 Положения о порядке ведения и структуре Единого реестра объектов муниципальной собственности СГО предусмотрены в качестве объектов учета – объекты жилищного фонда. Учет по жилищному фонду СГО ведется, однако на момент проверки не все муниципальные квартиры занесены в реестр. В УИО имеется предварительная информация о количестве муниципальных квартир.

Таким образом, реестр не отражает в полном объеме сведения о жилом муниципальном имуществе СГО.

С 1991 года у жителей появилась возможность приватизации жилых помещений – бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонд. Законом РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 16.10.2012) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" установлены основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории

Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище.

До момента создания Управления имущественных отношений, в период с 1991 по 1998 годов, регистрацией прав собственности занималось Бюро технической инвентаризации. Впоследствии архив документов по приватизации не передавали в администрацию г. Соликамска.

Таким образом, точных сведений о количестве приватизированных в вышеупомянутый период квартир на сегодняшний день в УИО нет. Для получения достоверной информации необходимо оформлять запросы в БТИ, стоимость каждого примерно составляет от 800 до 1 200 рублей. Финансирование в бюджете на соответствующие виды услуг не заложено.

Работа по актуализации списков жилых и нежилых помещений осуществляется специалистами УГКХ в рамках возложенных на них полномочий. В период 2016 г. перечень жилых и нежилых помещений, за которые уплачиваются взносы, корректировался несколько раз. В дальнейшем фондом КР производился перерасчет. Всего перерасчет сделан на 314 977,57 руб., в том числе в случаях уточнения площадей помещений и исключения жилых помещений при приватизации.

При работе с фондом КР имеется ряд особенностей: в частности, для внесения корректировок в базу данных муниципальных помещений фонд КР требует предоставлять копии правоустанавливающих документов (выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договоры приватизации). В УГКХ такие документы отсутствуют. Информация находится в управлении имущественных отношений администрации г. Соликамска и передается в УГКХ по запросу.

Необходимо понимать, что отсутствие достоверных данных, длительность документооборота между подразделениями администрации г. Соликамска приводит к уплате излишних средств бюджета за жилые помещения, которые не являются муниципальными. Так в период 2016 г. средства в **размере 314 977,57 руб. были оплачены неправомерно**. На момент проверки средства возмещены.

В целях недопущения неправомерного расходования средств бюджета СГО необходимо разработать порядок оплаты взносов на капитальный ремонт и определить полномочия ответственных лиц, в том числе предусмотреть возможность для специалистов УГКХ получать сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По информации, полученной из открытых источников, установлено, что в ряде территорий (г. Кунгур, Чусовское городское поселение) разработаны и утверждены порядки оплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в части жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности".

Отмечено, что в положениях прямо определены обязанности подразделений администрации, имеющих отношение к указанным перечислениям.

В рамках проверки проанализирована информация о поступлении доходов от использования имущества (плата за найм). Плата за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда ежегодно утверждается решением Соликамской городской Думы. Начиная с 2015 г. плата за наем устанавливалась в размере минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Пермского края в целях снижения нагрузки на бюджет СГО.

План поступлений на 2016 г. утвержден в объеме 6 721,0 тыс. руб., фактическое начисление составило 8 598,0 тыс. руб., оплачено (с учетом погашения задолженности прошлых лет) 5 840,6 тыс. руб. При подготовке ежеквартальной информации о ходе исполнения бюджета СГО отмечается низкое исполнение поступлений платы за наем помещений.

Таким образом, СГО в рамках полномочий собственника выполняет свои обязанности по уплате взносов на 100 %, а наниматели жилых помещений не выполняют свои обязательства в рамках договора социального найма помещений. Считаем, что необходимо организовать работу в целях повышения собираемости вышеуказанных неналоговых доходов бюджета СГО.

Выводы:

1. Оплата взносов производилась на основании выставленных счетов НО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае» в соответствии с договором о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта от 09.11.2015г.

2. Изменения площадей и количества муниципальных помещений, расположенных в МКД, за которые уплачиваются взносы произведены без заключения дополнительных соглашений. Помещения исключались из перечня по письменным заявкам УГКХ в случаях предоставления подтверждающих документов.

3. Учет по жилищному фонду СГО ведется управлением имущественных отношений г. Соликамска с 01 апреля 2013 года с использованием программного комплекса «SAUMI». На момент проверки не все муниципальные квартиры занесены в реестр.

Не уточнены данные приватизации в период с 2001 по 2008 годы.

Таким образом, реестр муниципальной собственности не отражает в полном объеме сведения о жилом муниципальном имуществе СГО.

4. Отсутствие достоверных данных приводит к уплате излишних средств бюджета за жилые помещения, которые не являются муниципальными. Так в период 2016 г. средства в **размере 314 977,57 руб. были оплачены неправоммерно.**

Возвращены в результате произведенного перерасчета при направлении корректирующих заявок.

5. Имеющие место быть случаи переплаты в Фонд капитального ремонта говорит о неэффективном взаимодействии структурных подразделений администрации г.Соликамска.

6. Отсутствует порядок оплаты взносов на капитальный ремонт, который определяет полномочия ответственных за формирование и ежемесячную актуализацию списков жилых и нежилых помещений на основании которых происходит начисление денежных средств в фонд капитального ремонта, порядок проведения сверки данных реестра муниципальной собственности с вышеупомянутыми списками, переданными в фонд капитального ремонта и другие вопросы.

Для своевременного заключения дополнительного соглашения в случае изменения состава муниципальной собственности (приватизация жилья, реализация помещений) необходимо прописать алгоритм взаимодействия между структурными подразделениями администрации г.Соликамска, определить полномочия УОИ как собственника муниципального имущества и УГКХ как ответственного исполнителя в рамках муниципальной программы. Эти меры помогут избежать неправомерного расходования средств бюджета Соликамского городского округа.

7. СГО в рамках полномочий собственника выполняет свои обязанности по уплате взносов на 100%, а наниматели жилых помещений не выполняют свои обязательства в рамках договора социального найма помещений. Следует отметить, что плата за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда с 2015 г. плата устанавливалась в размере минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Пермского края в целях снижения нагрузки на бюджет СГО.

8. Установлено, что муниципальные помещения, которые переданы по договорам безвозмездного пользования и оперативного управления и находящиеся на балансе учреждений не заключили договоры с фондом КР. Соответственно взносы не уплачиваются. В дальнейшем учреждениям необходимо в бюджете предусмотреть средства на оплату взносов в фонд капитального ремонта за период с 01.02.2015 г. в целях недопущения возникновения просроченной кредиторской задолженности.

Отчет по результатам контрольного мероприятия направлен главе г. Соликамска, Соликамскую городскую Думу, Соликамскую городскую прокуратуру.