УТВЕРЖДАЮ:

Председатель Счетной палаты

города Нефтеюганска

С.А. Гичкина

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«16» апреля 2013 г.

## отчет

## о результатах контрольного мероприятия

### «Проверка соблюдения порядка управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования город Нефтеюганск, в части предоставления жилых помещений маневренного фонда. Проверка законности, результативности (эффективности и экономности) использования средств бюджета города на содержание жилых помещений маневренного фонда»

**1**. **Основание для проведения контрольного мероприятия:** Федеральный закон от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», Положение о Счетной палате города Нефтеюганска, утвержденное решением Думы города Нефтеюганска от 27.09.2011 № 115-V, пункт 12 плана работы Счетной палаты на 2013 год.

**2. Предмет контрольного мероприятия:** документы, подтверждающие законность, обоснованность предоставления жилых помещений маневренного фонда, а также использования средств бюджета города на содержание жилых помещений маневренного фонда.

**3. Объект (объекты) контрольного мероприятия:** департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Нефтеюганска (далее по тексту – ДЖКХ), Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска (далее по тексту – ДИиЗО), Нефтеюганское городское муниципальное казенное учреждение коммунального хозяйства «Служба единого заказчика» (далее по тексту - НГ МКУ КХ «СЕЗ»).

**4. Срок проведения контрольного мероприятия**: с 17 января 2013 года по 16 апреля 2013 года.

**5. Цели контрольного мероприятия:**

5.1. Проверить соблюдение порядка управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования город Нефтеюганск, в части предоставления жилых помещений маневренного фонда;

5.2. Проверить законность, результативность (эффективность и экономность) использования средств бюджета города на содержание жилых помещений маневренного фонда.

**6. Проверяемый период деятельности:** 2011, 2012гг.

**7. Краткая характеристика проверяемой сферы формирования и использования средств федерального бюджета, субъекта Российской Федерации, местного бюджета и деятельности объектов проверки:**

Статья 92 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ) определяет перечень жилых помещений специализированного жилищного фонда.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 утверждены Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовые договоры найма специализированных жилых помещений.

Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования город Нефтеюганск утверждено решением Думы города Нефтеюганска от 19.12.2007 № 330 - IV (далее по тексту – Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом).

Согласно пункту 2.3. части 2 Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом ДИиЗО в пределах своих полномочий осуществлял учет муниципального жилищного фонда в реестре муниципальной собственности.

Пунктом 8.2.4. Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом определен перечень документов, которые граждане обязаны предоставить для принятия решения о предоставлении жилого помещения маневренного жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 2.2 раздела II Положения о ДИиЗО, утвержденного решением Думы города Нефтеюганска от 23.06.2011 № 62-V (далее по тексту – Положение о ДИиЗО), основной задачей ДИиЗО являлось управление и распоряжение муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Нефтеюганска.

В соответствии с пунктом 3.2.1. раздела III Положения о ДИиЗО, ДИиЗО являлось уполномоченным органом по ведению реестра муниципальной собственности города Нефтеюганска.

Порядок ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424. В соответствии с пунктом 4 указанного Порядка ведения реестра в раздел 1 включаются сведения о муниципальном имуществе, в том числе сведения о балансовой стоимости.

Согласно пункту 2.4. Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом ДЖКХ:

- подготавливал проекты постановления администрации города о включении муниципального жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого жилого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений;

- подготавливал проекты постановления администрации города об исключении муниципального жилого помещения из состава специализированного жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 3.3.14. раздела III Положения о ДЖКХ, утвержденного решением Думы города Нефтеюганска от 05.02.2009 № 524 - IV и пунктом 3.3.13. раздела III Положения о ДЖКХ, утвержденного решением Думы города Нефтеюганска от 29.03.2012 № 226-V (далее по тексту – Положение о ДЖКХ), в функции ДЖКХ входило осуществление учета жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Статья 95 ЖК РФ содержит исчерпывающий перечень случаев предоставления жилых помещений маневренного фонда предназначенных для временного проживания.

Частью 2 статьи 106 ЖК РФ указываются периоды заключения договора найма жилого помещения маневренного фонда.

В соответствии с пунктом 1.4. Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом управление муниципальным жилищным фондом осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с установленной компетенцией. Для содержания, управления и учета муниципального жилищного фонда органы местного самоуправления могут создавать или привлекать муниципальные предприятия и учреждения в соответствии с утвержденными в установленном порядке уставами, положениями.

Согласно пункту 8.2.5. Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом на основании решения ДЖКХ о предоставлении жилого помещения маневренного жилищного фонда уполномоченное лицо заключает с гражданами договор найма жилого помещения маневренного жилищного фонда на период и условиях, определенных жилищным законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с пунктом 8.2.6. Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом прекращение, расторжение договора найма жилого помещения маневренного жилищного фонда осуществляется в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2.2.7. Устава муниципального учреждения «Служба единого заказчика», утвержденного распоряжением администрации города Нефтеюганска от 16.11.2010 № 697-р, и пунктом 2.2.8. Устава НГ МКУ КХ «СЕЗ», утвержденного распоряжением администрации города Нефтеюганска от 20.01.2012 № 14-р, НГ МКУ КХ «СЕЗ» заключало в отношении жилых помещений многоквартирных домов муниципального жилищного фонда договоры найма жилых помещений муниципального маневренного жилищного фонда.

Решением Думы города Нефтеюганска от 20.06.2008 № 433-IV утверждено Положение о порядке финансирования капитального и текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда города Нефтеюганска. В соответствии с пунктом 2.1. вышеуказанного Положения постановлением администрации города Нефтеюганска от 28.08.2009 № 1894 утвержден план капитального и текущего ремонта жилых помещений.

Статьей 65 ЖК РФ определены права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма, к которым, в том числе, относится право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В то же время, в соответствии со статьей 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с частью 3 статьи 153 ЖК РФ до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

**8. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее:**

**Цель 1.** Проверить соблюдение порядка управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования город Нефтеюганск, в части предоставления жилых помещений маневренного фонда.

8.1. В нарушение пункта 4 Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424, ДИиЗО в реестр муниципальной собственности не включались сведения о балансовой стоимости жилых помещений маневренного фонда;

8.2. В нарушение пункта 3.2.2. раздела III Положения о ДИиЗО, ДИиЗО своевременно не проводилась техническая инвентаризация жилых помещений муниципального маневренного фонда;

8.3. В нарушение статьи 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда использовались не по назначению, а именно: имели место случаи предоставления жилых помещений гражданам, не относящимся к категориям, установленным указанной статьей. Таким образом, ДЖКХ, превышая свои полномочия, предоставлял гражданам жилые помещения в маневренном фонде. Распоряжениями ДЖКХ вынесено 7 решений, которые привели к нецелевому использованию 6 жилых помещений маневренного фонда, что составляет 5,0% от общего количества жилых помещений маневренного фонда;

8.4. В нарушение части 1 статьи 106 ЖК РФ ДЖКХ жилые помещения маневренного фонда предоставлялись трем семьям из расчета менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека;

8.5. В нарушение пункта 8.2.4 Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом ДЖКХ принимались решения о предоставлении жилых помещений маневренного фонда при отсутствии полного пакета документов, необходимого для вынесения решения;

8.6. В нарушение статьи 106 ЖК РФ:

- части 2, ДЖКХ принимались решения о заключении договоров найма с указанием конкретных сроков действия договоров, не связанных с периодами проживания, предусмотренными законодательством;

- части 3, ДЖКХ принимались решения о продлении сроков действия договоров найма;

8.7. ДЖКХ представлялась противоречивая информация о количестве жилых помещений маневренного фонда, что затрудняло проведение контрольного мероприятия и свидетельствовало о ненадлежащем учете жилых помещений маневренного фонда;

8.8. В ходе контрольного мероприятия установлены факты бездействия начальника отдела благоустройства и окружных программ ДЖКХ, выразившегося в отсутствии контроля за выполнением распоряжений ДЖКХ, вынесенных в отношении предоставления жилых помещений маневренного фонда, в части заключения договоров найма;

8.9. Имел место случай предоставления жилого помещения маневренного фонда гражданину до вынесения решения о его предоставлении;

8.10. Жилые помещения маневренного фонда, предназначенные для временного проживания граждан, являлись для многих местом постоянного жительства;

8.11. Форма и содержание заключаемых НГ МКУ КХ «СЕЗ» договоров найма в полном объеме соответствовали форме типового договора найма жилого маневренного фонда, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42;

8.12. В нарушение статьи 106 ЖК РФ:

- части 2, договоры найма жилого помещения маневренного фонда заключались НГ МКУ КХ «СЕЗ» не на период, предусмотренный указанной статьей, а на определенный срок;

- части 3, НГ МКУ КХ «СЕЗ» заключались дополнительные соглашения к договорам найма о продлении срока действия договора;

8.13. Отсутствие договоров найма свидетельствовало о бездействии НГ МКУ КХ «СЕЗ», как органа, уполномоченного на их заключение, в части письменного оформления жилищных отношений с гражданами, а также о неисполнении распоряжений ДЖКХ в части заключения договоров найма;

8.14. Наличие в имеющихся договорах найма противоречивой информации о сроках их действия свидетельствовало о недостаточном уровне подготовки указанных документов специалистами НГ МКУ КХ «СЕЗ».

**Цель 2.** Проверить законность, результативность (эффективность и экономность) использования средств бюджета города на содержание жилых помещений маневренного фонда.

8.15. Специалисты ДЖКХ, осуществляющие согласование отчетов по расчетам сумм бюджетной субсидии на возмещение расходов и выпадающих доходов по свободным жилым помещениям маневренного фонда, не проверяли достоверность содержащейся в них информации, что свидетельствовало о формальном подходе к согласованию указанных документов;

8.16. НГ МКУ КХ «СЕЗ» в проверяемом периоде не воспользовалось правом требования своевременного внесения платы нанимателями за пользование жилыми помещениями и коммунальные услуги. Задолженность по оплате за содержание жилых помещений маневренного фонда по состоянию на 01.01.2013 составила сумме 945 682 рубля 31 копейка;

8.17. При выборочной проверке выявлено нецелевое использование средств бюджета в размере 23 840 рублей 13 копеек, в результате перечисления субсидии за содержание и коммунальные услуги незаселенных жилых помещений маневренного фонда, которые фактически являлись заселенными на основании заключенных договоров найма.

**9. Возражения или замечания руководителей или иных уполномоченных должностных лиц объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия:** акт разногласий директора ДЖКХ Д.В.Мельникова. Разногласия носят пояснительный характер и не опровергают сути изложенных фактов. Подготовлено и направлено заключение Счетной палаты на замечания директора ДЖКХ Д.В.Мельникова.

**10. Выводы:**

* 1. Вопросы отнесения жилых помещений к составу специализированного жилищного фонда, распоряжения данными объектами, в достаточной мере урегулированы нормативными правовыми актами различного уровня, в частности: ЖК РФ; Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений»; Положением о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования город Нефтеюганск.

Нормативными правовыми актами недостаточно урегулирован порядок учета маневренного фонда, учета граждан, нуждающихся в указанных помещениях, а также порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда.

Кроме этого, по мнению Счетной палаты города Нефтеюганска, для упорядочения, систематизации и прозрачности учета маневренного фонда целесообразно разработать и принять нормативный правовой акт, регулирующий:

1. перечень документов, необходимых для принятия решений о предоставлении жилых помещений и сроки их предоставления гражданами в разрезе категорий граждан, а именно:

- граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

- граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

- граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

- иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством;

2) установить сроки, необходимые для заключения договоров найма жилых помещений маневренного фонда;

3) предусмотреть порядок подтверждения статуса граждан, являющегося основанием при вынесении решений о заселении их в жилые помещения маневренного фонда;

1. определить порядок взаимодействия между структурными подразделениями администрации города и муниципальными учреждениями в части предоставления жилых помещений маневренного фонда;
2. предусмотреть ответственность должностных лиц за исполнение указанного муниципального правового акта;
   1. На прозрачности процесса учета и распределения маневренного фонда отрицательно сказался тот факт, что в ДЖКХ не разработана и не утверждена единая форма поадресного учета маневренного фонда, которая содержала бы исчерпывающую информацию по каждому из объектов в динамике его поступления и выбытия;
   2. При отсутствии единой утвержденной формы учета маневренного фонда работниками ДЖКХ учет велся на бумажных носителях (в виде пакетов документов в отношении конкретного нанимателя) и в произвольной форме в виде журнала.

В результате ведения учета маневренного фонда описанным выше способом, данные учета в ряде случаев являлись не достоверными. Так, установлены случаи включения в журнал объектов маневренного фонда, переданных нанимателям по договорам социального найма.

Особо необходимо отметить, что отчетность, сформированная на основании подобных данных, создает у пользователей указанной информацией ошибочные представления о составе маневренного фонда;

10.4. В ходе контрольного мероприятия при проведении проверки соблюдения порядка предоставления объектов маневренного фонда, установлены многочисленные факты нарушений ЖК РФ, Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, иных нормативных правовых актов;

10.5. Ведение реестра объектов недвижимости муниципальной собственности по жилым помещениям маневренного фонда, осуществлялось с нарушением Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424, а именно отсутствовали сведения о балансовой стоимости;

10.6. В результате проведения сравнительного анализа общей площади жилых помещений маневренного фонда по информации, представленной ДЖКХ и выпискам из реестра муниципальной собственности, представленным ДИиЗО, установлены факты несоответствия площадей указанных помещений, что свидетельствует об отсутствии взаимодействия между ДИиЗО и ДЖКХ, в части обмена информацией. Достоверность полученной информации установить невозможно, ввиду отсутствия технических паспортов жилых помещений маневренного фонда. При этом, от размера площади жилого помещения зависит сумма начисления субсидии по содержанию свободных жилых помещений, в том числе относящихся к маневренному фонду;

* 1. Специалисты, осуществляющие согласование отчетов по расчетам сумм бюджетной субсидии на возмещение расходов и выпадающих доходов по свободным жилым помещениям маневренного фонда, не проверяли достоверность содержащейся в них информации, что свидетельствует о формальном подходе к согласованию указанных документов;
  2. В целом, по результатам проведенного контрольного мероприятия процесс распоряжения муниципальным маневренным фондом, не может быть признан прозрачным и эффективным.

**11. Предложения (рекомендации):**

11.1. Провести работу по приведению реестра объектов недвижимости муниципальной собственности в соответствие с Порядком ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424;

11.2. Провести техническую инвентаризацию жилых помещений маневренного фонда;

11.3. Провести работу по высвобождению жилых помещений маневренного фонда, заселение в которые производилось в нарушение статьи 95 ЖК РФ;

11.4. В соответствии с частью 1 статьи 106 ЖК РФ предоставить жилые помещения маневренного фонда трем семьям из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека;

11.5. Провести работу с гражданами по предоставлению недостающих документов по решениям, вынесенным с нарушением пункта 8.2.4 Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом;

11.6. Провести работу по внесению изменений в распоряжения ДЖКХ с целью приведения периодов проживания в жилых помещениях маневренного фонда в соответствие со статьей 106 ЖК РФ;

11.7. Разработать и утвердить порядок учета жилых помещений маневренного фонда, предусматривающий в том числе сбор и анализ информации о количестве включенных (исключенных) в состав маневренного фонда жилых помещениях, нанимателях, сроках проживания, основаниях заселения и иной информации, позволяющей осуществлять контроль за жилыми помещениями маневренного фонда;

11.8. Провести мониторинг использования жилых помещений маневренного фонда. Провести работу с гражданами, проживающими в жилых помещениях маневренного фонда длительные сроки, по подтверждению статуса, являющегося основанием при вынесении решений об их заселении в жилые помещения маневренного фонда;

11.9. Привлечь к дисциплинарной ответственности специалистов ДЖКХ:

- являющихся исполнителями писем, направленных в период контрольного мероприятия в Счетную палату, содержащих в себе недостоверную информацию;

- не выполняющих обязанности по контролю за исполнением распоряжений, вынесенных в отношении предоставления жилых помещений маневренного фонда;

- ответственных за согласование и проверку отчетов по расчетам сумм бюджетной субсидии на возмещение расходов и выпадающих доходов по свободным жилым помещениям маневренного фонда, при проверке которых установлены нарушения;

11.10. Провести работу по:

- заключению договоров найма жилых помещений маневренного фонда;

- внесению изменений в договоры найма с целью приведения периодов проживания в жилых помещениях маневренного фонда в соответствие со статьей 106 ЖК РФ;

- устранению в договорах найма противоречивой информации о сроках их действия;

11.11. На основании статьи 65 ЖК РФ потребовать от нанимателей жилых помещений маневренного фонда внесения платы за жилые помещения и коммунальные услуги;

11.12. Провести сверку с управляющими компаниями по начислению и оплате субсидии за содержание и коммунальные услуги жилых помещений муниципального маневренного фонда за 2011-2012 годы;

11.12. Возместить в доход бюджета средства в размере 23 840 рублей 13 копеек, использованные не по целевому назначению;

11.13. Привлечь к дисциплинарной ответственности должностных лиц, допустивших нарушения, выявленные в ходе контрольного мероприятия.

Приложение: перечень законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, муниципальных правовых актов.

Инспектор инспекторского одела № 1

Счетной палаты города Нефтеюганска Л.Н.Батаева

Приложение № 1

Перечень законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации муниципальных правовых актов.

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».

3. Порядок ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424.

4. Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования город Нефтеюганск утверждено решением Думы города Нефтеюганска от 19.12.2007 № 330 - IV.

5. Положение о департаменте жилищно-коммунального хозяйства администрации города Нефтеюганска, утверждено решением Думы города Нефтеюганска от 05.02.2009 № 524- IV.

6. Положение о департаменте жилищно-коммунального хозяйства администрации города Нефтеюганска, утверждено решением Думы города Нефтеюганска от 29.03.2012 № 226-V.

7. Положение о Департаменте имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска, утверждено решением Думы города Нефтеюганска от 23.06.2011 № 62-V.

8. Устав муниципального учреждения «Служба единого заказчика», утвержден распоряжением администрации города Нефтеюганска от 16.11.2010 № 697-р.

9. Устав муниципального учреждения «Служба единого заказчика», утвержден распоряжением администрации города Нефтеюганска, утвержден распоряжением администрации города Нефтеюганска от 20.01.2012 № 14-р.

10. Положение о порядке финансирования капитального и текущего ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда города Нефтеюганска, утверждено решением Думы города Нефтеюганска от 20.06.2008 № 433-IV .