

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА НАХОДКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Приморский край, г. Находка
Находкинский проспект, 14

тел. (4236) 699-289, 692-148
E-mail: ksp@ksp-nakhodka.ru

18.03.2021г.

ОТЧЕТ

О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ «Аудит эффективности использования муниципального жилищного фонда Находкинского городского округа»

1. Основание для проведения контрольного мероприятия: *п.9 разд.2 плана работы Контрольно-счетной палаты Находкинского городского округа на 2020 год, распоряжение председателя КСП НГО от 06.05.2020 № 17-Р, от 23.12.2020 № 63-Р.*

2. Предмет контрольного мероприятия: *муниципальный жилищный фонд Находкинского городского округа.*

3. Проверяемый период деятельности – *2017-2020 годы.*

4. Объекты контрольного мероприятия:

4.1. администрация Находкинского городского округа,

4.2. МУП «Центр приема платежей от населения» НГО.

5. Цели контрольного мероприятия:

Цель 1. Проверить соблюдение порядка управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности Находкинского городского округа.

Цель 2. Провести оценку правомерного и целевого использования муниципального жилищного фонда Находкинского городского округа за 2017-2019 годы.

Цель 3. Оценить эффективность использования муниципального жилищного фонда Находкинского городского округа по утвержденной Методике проведения оценки эффективности использования муниципального жилищного фонда Находкинского городского округа.

6. Срок проверки: *с 20.05.2020г. по 26.02.2021г.*

7. Краткая информация об объекте контрольного мероприятия:

Согласно информации, предоставленной управлением имуществом от 20.05.2020 № 1-31-2518, муниципальный жилой фонд Находкинского городского округа на момент проведения контрольного мероприятия

составлял 3 385 объектов общей площадью 102 957,4 м², из них 208 объектов общей площадью 4 154,82 м² не используется (не заселено).

8. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее.

8.1. (Цель 1)

В Находкинском городском округе надзор, управление и распределение муниципальным жилищным фондом осуществляют 2 административные структуры Находкинского городского округа – управление имуществом администрации НГО (далее – управление имуществом) и отдел по жилью администрации НГО (далее – отдел по жилью). Содержанием муниципального жилищного фонда занимается управление Жилищно-коммунальным хозяйством администрации НГО (далее – управление ЖКХ).

Для решения вопросов местного значения в области жилищного законодательства в Находкинском городском округе принят ряд нормативно-правовых документов: решения Думы Находкинского городского округа и постановления администрации Находкинского городского округа.

В результате анализа нормативных документов, регламентирующих полномочия органов местного самоуправления Находкинского городского округа в области жилищных отношений, в соответствии со статьей 14 ЖК РФ, выявлено отсутствие общего порядка управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности НГО, что приводит к несогласованности действий структурных подразделений администрации НГО.

Для обеспечения общественного контроля и гласности в вопросах учета и распределения жилых помещений муниципального жилищного фонда Находкинского городского округа, при администрации НГО создана общественная комиссия по жилищным вопросам. Протоколы заседания общественной комиссии и ее решения утверждаются постановлениями администрации НГО.

В компетенцию комиссии входят вопросы по принятию на учет граждан в качестве нуждающихся; предоставлению, в том числе внеочередному, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма; заключению, изменению и расторжению договоров найма; включению и исключению жилых помещений в муниципальный жилищный фонд социального, коммерческого использования, специализированный муниципальный жилищный фонд.

В нарушение ст.4 Положения об общественной комиссии, во многих проверенных за три года протоколах заседаний общественной комиссии отсутствуют подписи отдельных членов комиссии; ни один представленный протокол не содержит результатов голосования; в протоколах 2017 года не указывались сведения об отсутствующих на заседании комиссии; установлены факты принятия решений комиссии несмотря на отсутствие кворума.

Несмотря на подобные нарушения, все протоколы и принятые по ним решения утверждены постановлениями администрации НГО.

В рамках проведения аудита управлением имуществом администрации НГО предоставлены реестры муниципального жилищного фонда по направлениям использования. При проверке и анализе представленных реестров установлены несоответствия содержащихся в них сведений. Информация о количестве и площади жилых помещений, содержащаяся в реестрах, в заключенных договорах найма и в общем реестре муниципального жилищного фонда различна. Установлены факты отсутствия информации об объектах муниципального жилищного фонда в реестре муниципальной собственности при наличии заключенных на них договоров найма.

При проверке выбытия объектов муниципального жилого фонда из казны городского округа установлено, что из числа 430 выбывших объектов, в казне городского округа неправомерно числятся 64 объекта, которые фактически не являются собственностью городского округа, поскольку переданы в собственность граждан в результате приватизации.

С целью проверки законности проживания граждан в муниципальных жилых помещениях, выявления свободных жилых помещений и их технического состояния, освобождения муниципальных жилых помещений, в связи с выбытием одиноко проживающих граждан, либо граждан, давших обязательства по освобождению жилья в установленном законом порядке, а также в соответствии с действующим законодательством о бюджетном и бухгалтерском учете в целях обеспечения достоверности данных учета муниципальной казны необходимо проводить инвентаризацию муниципальной казны в части муниципального жилого фонда. По информации управления имуществом инвентаризация в период с 2017 по 2020 годы не проводилась.

Согласно федеральному законодательству, активы (в данном случае – жилые помещения) являются объектами бухгалтерского учета и подлежат денежному измерению. По результатам аудита выявлено, что большинство муниципальных жилых помещений не имеют балансовой и кадастровой стоимости, что занижает стоимость активов муниципального образования.

8.2. (Цель 2)

В соответствии с краевым законодательством, отдел по жилью ведет учет малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, иных категорий граждан, имеющих право на получение жилого помещения по договору социального найма. Ежегодно (на 1 января каждого года) списки граждан (очередников), нуждающихся в жилых помещениях, утверждаются протоколом общественной комиссии по жилищным вопросам и постановлением администрации НГО.

Контрольно-счетной палатой по результатам выборочной проверки установлены факты несвоевременного снятия с учета граждан (очередников).

При проверке предоставления гражданам муниципальных жилых помещений по договорам социального, коммерческого и специализированного найма установлено следующее:

- информация по договорам социального найма актуальна на дату заключения договора. Исключение жилого помещения из реестра при выбытии его из муниципальной собственности и, как следствие, прекращение договора социального найма, не отслеживается;

- из 154 заключенных договоров коммерческого найма по 84 договорам окончен срок действия. Дополнительные соглашения о продлении договоров не заключены. Следовательно, отсутствует контроль исполнения договоров коммерческого найма;

- договоры найма специализированных жилых помещений заключаются на период трудовых отношений. При этом, не отслеживается факт увольнения работника и утраты права пользования служебным помещением.

За период с 2017 по 9 месяцев 2020 года начислено доходов от использования муниципального жилищного фонда 57 172,91 тыс. рублей, поступило в бюджет Находкинского городского округа 41 981,29 тыс. рублей. Собираемость платежей граждан за наем муниципальных жилых помещений в среднем сложилась на уровне 73,4%.

Задолженность граждан за наем муниципального жилищного фонда на 01.10.2020 года составляет 31 015,63 тыс. рублей, в том числе просроченная (свыше 2-х месяцев) задолженность граждан - 31 490,03 тыс. рублей.

Собственником муниципального жилищного фонда ведется работа по погашению задолженности граждан в досудебном порядке. Взыскание задолженности через суд не производится.

Прирост задолженности за период составил 11 406,05 тыс. рублей (или 56,8%), что свидетельствует о недостаточности принимаемых мер, направленных на ее погашение.

К вопросам местного значения отнесено содержание муниципального жилищного фонда. Всего за период с 2017 по 2020 годы направлено бюджетных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт муниципального жилищного фонда в сумме 69 179,60 тыс. рублей.

Жилищным кодексом установлена обязанность наймодателя осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное в наем жилое помещение. За период с 2017 по 2020 годы на реализацию мероприятий по капитальному и текущему ремонту муниципального жилищного фонда израсходовано 18 221,10 тыс. рублей. Отремонтировано 57 жилых помещений площадью 1 931,9 м². За четыре года

перечислено взносов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Фонд капитального ремонта Приморского края 33 213,20 тыс. рублей.

В проверяемом периоде расходы средств Находкинского городского округа на содержание, текущий и капитальный ремонты муниципального жилищного фонда составили 51 434,30 тыс. рублей. Всего начислено доходов от использования муниципального жилищного фонда (плата за наем) за период с 2017 по 9 месяцев 2020 года - 57 172,91 тыс. рублей. При условии активизации мер, направленных на взыскание задолженности граждан за наем муниципальных жилых помещений, и повышения собираемости платежей до уровня 85-100% возможно полное возмещение расходов бюджета на содержание, текущий и капитальный ремонты муниципального жилищного фонда за счет платы граждан за наем.

С 2017 по 2020 годы из бюджета Находкинского городского округа оплачено за жилищно-коммунальные услуги незаселенного муниципального жилищного фонда 17 745,29 тыс. рублей, в том числе: пени и штрафы – 101,18 тыс. рублей, судебные издержки – 194,35 тыс. рублей.

8.3. (Цель 3)

В рамках проведения аудита планировалось провести расчет эффективности использования муниципального жилищного фонда НГО. В связи с отсутствием достоверной информации, эффективность использования муниципального жилищного фонда Находкинского городского округа по разработанной Методике рассчитать невозможно.

От администрации Находкинского городского округа 16.03.2021 года в Контрольно-счетную палату поступили пояснения на Акт по результатам контрольного мероприятия от 26.02.2021 года. Поступившие пояснения рассмотрены рабочей группой, осуществлявшей контрольное мероприятие. По результатам рассмотрения подготовлено заключение от 18.03.2021 года, которое приобщено к Акту.

Выводы:

1) Порядок управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности Находкинского городского округа, в проверяемом периоде (2017-2020 годы) отдельным нормативным актом органа местного самоуправления не определен.

2) В нарушение п.3 ч.2 ст.26 Устава НГО, порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда Думой Находкинского городского округа не определен.

3) В результате проверки протоколов общественной комиссии по жилищным вопросам выявлены многочисленные нарушения, при этом все

протоколы и принятые по ним решения утверждены постановлениями администрации НГО.

4) Сведения, содержащиеся в общем реестре муниципального жилищного фонда, а также в предоставленных реестрах коммерческого найма, незаселенного, специализированного, маневренного жилищного фонда, недостоверны.

5) Актуальной информации по действующим договорам социального найма муниципального жилого помещения в администрации НГО нет.

6) В нарушение ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ, п. 7 Инструкции №191н и п. 6.2. Положения об управлении имуществом, инвентаризация муниципальной казны в части муниципального жилого фонда в период с 2017 по 2020 годы не проводилась.

7) В нарушение ст. 5 и 12 Федерального закона № 402-ФЗ, п. 143 Инструкции №157н, большинство муниципальных жилых помещений не имеют балансовой стоимости, что занижает стоимость активов муниципального образования.

8) Списки малоимущих граждан, имеющих право на предоставление жилых помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда, не соответствуют действительности и подлежат актуализации.

9) В нарушение п. 6.9. Положения об управлении имуществом, отсутствует контроль исполнения договоров коммерческого найма.

10) Объем просроченной задолженности граждан за наем жилых помещений в проверяемом периоде увеличился с 20 083,99 до 31 490,03 тыс. рублей. Прирост задолженности за период составил 11 406,04 тыс. рублей (или 56,8%).

11) Работа по взысканию задолженности граждан за наем муниципальных жилых помещений социального использования в судебном порядке не проводится.

12) В Находкинском городском округе отсутствует нормативно-правовой документ, определяющий условия и порядок проведения капитального ремонта объектов муниципального жилищного фонда.

13) Отсутствует взаимодействие между структурными подразделениями администрации НГО, осуществляющими функции по учету, распределению, содержанию и использованию муниципального жилищного фонда.

14) В связи с отсутствием достоверной информации, эффективность использования муниципального жилищного фонда Находкинского городского округа рассчитать невозможно

Предложения (рекомендации):

- Думе Находкинского городского округа разработать и принять порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда.

- Главе Находкинского городского округа усилить контроль за структурными подразделениями администрации НГО с целью недопущения в дальнейшем выявленных нарушений.

- Администрации Находкинского городского округа принять меры по устранению выявленных нарушений и недостатков.

По результатам выявленных нарушений (недостатков), на основании ст.19 решения Думы НГО от 30.10.2013 № 264-НПА «О Контрольно-счетной палате Находкинского городского округа», вынесено представление №1 от 18.03.2021 года главе Находкинского городского округа, №2 от 18.03.2021 года Думе Находкинского городского округа.

Председатель КСП НГО

Р.Р. Махмудов

Руководитель контрольного мероприятия
Заместитель председателя КСП НГО



И.В. Карбанова