

ОТЧЕТ
о результатах контрольного мероприятия
«Проверка фактического использования служебных жилых помещений и жилых помещений маневренного фонда Качканарского городского округа и расходов местного бюджета на их содержание за период 2012-2014 годы»

г. Качканар

29 мая 2015 года

Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 1.3 плана работы Контрольного управления Качканарского городского округа на 2015 год.

Предмет контрольного мероприятия:

Использование специализированного жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности Качканарского городского округа; деятельность Администрации Качканарского городского округа, Муниципального учреждения «Управление городского хозяйства» по распоряжению специализированным жилищным фондом; средства местного бюджета на ремонт и содержание специализированного жилищного фонда.

Объекты контрольного мероприятия:

Администрация Качканарского городского округа, Муниципальное учреждение «Управление городского хозяйства».

Сроки проведения контрольного мероприятия:

с 25 марта 2015 года по 30 апреля 2015 года.

Цели контрольного мероприятия:

1. Оценка соблюдения Администрацией Качканарского городского округа, Муниципальным учреждением «Управление городского хозяйства» законодательства при использовании специализированного жилищного фонда Качканарского городского округа.
2. Проверка планирования и расходования средств местного бюджета на содержание и ремонт специализированного жилищного фонда.

Проверяемый период деятельности: 2012-2014 годы.

По результатам контрольного мероприятия оформлено два акта проверки. Акт проверки Администрации Качканарского городского округа подписан с возражениями, которые учтены при подготовке настоящего отчета, акт проверки Муниципального учреждения «Управление городского хозяйства» подписан с пояснениями.

Результаты контрольного мероприятия

Проверка деятельности Администрации Качканарского городского округа, Муниципального учреждения «Управление городского хозяйства» по соблюдению законодательства при использовании специализированного жилищного фонда Качканарского городского округа.

1. Согласно Уставу Качканарского городского округа Администрация Качканарского городского округа является исполнительно-распорядительным органом муниципального образования, наделенным полномочиями по решению вопросов местного значения, и полномочиями по осуществлению отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Свердловской области. Возглавляет Администрацию и исполняет полномочия главы администрации Глава Качканарского городского округа.

В соответствии с решением Думы Качканарского городского округа от 13.04.2006 № 173 «Об утверждении положения об управлении муниципальным жилищным фондом Качканарского городского округа» уполномоченными органами по управлению муниципальным жилищным фондом, действующим от имени собственника – Качканарского городского округа, являются Комитет по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа, муниципальное учреждение «Управление городского хозяйства» (далее – МУ «УГХ») и Администрация Качканарского городского округа (далее – Администрация).

К полномочиям МУ «УГХ» относится контроль за вселением граждан в муниципальный жилищный фонд, контроль за проживанием граждан в муниципальном жилищном фонде, заключение договоров найма жилых помещений, контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда.

К полномочиям Администрации КГО относится управление специализированным фондом на основании решения общественной комиссии по жилищным вопросам, а именно: включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключение жилого помещения из указанного фонда.

Согласно статьи 92 Жилищного кодекса РФ служебные жилые помещения и жилые помещения маневренного фонда относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее – специализированные жилые помещения).

Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду утверждены постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 42. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения жилого помещения к определенному виду жилых помещений

специализированного жилищного фонда в соответствии с вышеуказанным постановлением.

2. Отнесение жилых помещений к маневренному фонду производилось на основании постановления Главы администрации г. Качканар от 13.02.1997 и постановления Администрации от 24.11.2010 № 1540.

Отнесение жилых помещений к служебным производилось на основании постановлений Администрации.

Постановлением Администрации от 10.04.2014 № 468 утвержден Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору найма в специализированном жилищном фонде» на территории Качканарского городского округа.

Постановлениями Главы администрации г. Качканара от 13.02.1997 № 54 и Администрации от 24.11.2010 № 1540 установлен перечень жилых помещений, отнесенных к маневренному жилому фонду. В указанный перечень включены жилые помещения, расположенные по адресам: г. Качканар, улица Мира, дом 17; г. Качканар, 4а микрорайон, дома 54, 61, 68.

Маневренный фонд состоит из 87 комнат общей площадью 1 634,6 кв.м.

В нарушение статьи 95 Жилищного кодекса РФ больше половины жилых помещений маневренного фонда предоставляются не по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом РФ для предоставления жилых помещений маневренного фонда, а по договорам временного проживания. Вместе с тем, процедура предоставления жилых помещений по договорам временного проживания, а также процедура продления срока действия таких договоров отсутствует. Отсутствие установленного порядка проведения указанных процедур относится к коррупциогенным факторам и предоставляет для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения.

Предоставление жилья маневренного фонда по договорам временного проживания без оснований, предусмотренных статьей 95 Жилищного кодекса РФ, обусловлено необходимостью обеспечения сохранности жилого фонда.

Свободный для заселения маневренный фонд на момент проведения контрольного мероприятия составлял 33 комнаты, количество которого, согласно пояснений МУ «УГХ», достаточно для срочного заселения в случае чрезвычайных обстоятельств. Остальные 54 комнаты маневренного фонда заселены по договорам временного проживания, что не в полной мере соответствует его предназначению.

Обязанность временно проживающих жильцов освободить жилое помещение маневренного фонда по требованию МУ «УГХ» договорами не предусмотрена (за исключением адресов: 4а-61-3; 4а-68-12; 4а-54-9; 4а-54-3), в связи с чем существует риск невозможности срочного размещения в маневренном фонде граждан, имеющих право на проживание в нем.

Согласно статье 106 Жилищного кодекса РФ жилые помещения маневренного фонда предоставляются на период до наступления определенного в указанной статье события. В нарушение установленного порядка помещения

маневренного жилищного фонда предоставлялись на определенный срок: 3 и 6 месяцев. Затем договоры многократно продлевались, причем процедура продления таких договоров нормативно не установлена.

В нарушение статьи 106 Жилищного кодекса РФ, без соблюдения установленной нормы жилой площади 6 кв.м. на человека предоставлены жилые помещения маневренного фонда по следующим адресам: 4а-68-1; 4а-61-15; 4а-61-9; 4а-61-1; 4а-54-12; 4а-54-5; ул. Мира, 17-6.

3. В Качканарском городском округе числится 84 служебных жилых помещения общей площадью 2 369,8 кв.м.

Постановлением Главы Качканарского городского округа от 12.03.2009 № 348 утвержден перечень категорий граждан, которым могут предоставляться служебные жилые помещения муниципального жилищного фонда Качканарского городского округа. К таким категориям относятся: муниципальные служащие, работники государственных учреждений здравоохранения (врачи и средний медицинский персонал), педагогические работники муниципальных образовательных учреждений, работники Управления городского хозяйства и иные граждане в случаях, предусмотренных законодательством.

В нарушение постановления Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 в Качканарском городском округе отнесены к служебным и используются в качестве служебных жилых помещений 25 комнат по адресам: 4а мкрн, дом 77, 4 мкрн, дом 27 вместо отдельных квартир.

В нарушение статьи 99 Жилищного кодекса РФ наниматели двух помещений служебного жилого фонда проживают без оформленного договора найма, имея лишь ордер. Такие нарушения допущены в отношении жилых помещений, предоставленных после вступления в силу Жилищного кодекса РФ.

Кроме того, в отношении 24 служебных жилых помещений документы (договор или ордер) вообще отсутствуют.

Согласно статье 92 Жилищного кодекса РФ специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным Жилищным кодексом РФ.

В нарушение вышеуказанного порядка следующие жилые помещения служебного фонда переданы по договорам временного проживания: пос. Валериановск, ул. Лесная, 2б - 63; 8-26-31; 10-31-49.

В нарушение постановления Главы Качканарского городского округа от 12.03.2009 № 348 служебное жилое помещение по адресу: г. Качканар, 4 микрорайон, дом 27, комната 25 предоставлено без оснований милиционеру-кинологу.

Проверка планирования и расходования средств местного бюджета на содержание и ремонт специализированного жилищного фонда.

Плата за наем служебных жилых помещений и помещений маневренного фонда является составной частью доходов бюджета Качканарского городского округа. Главным администратором данного вида дохода является Администрация. В проверяемом периоде постановлениями Администрации полномочиями администратора доходов бюджета – платы за наем муниципального жилого фонда, наделено МУ «УГХ».

Фактически начисление, учет, осуществление контроля за правильностью исчисления платежей за пользование жилыми помещениями муниципального специализированного жилого фонда осуществлялось ООО УЖК «Наш дом» на основании договоров, заключенных с МУ «УГХ».

В соответствии с условиями договоров ООО УЖК «Наш дом» оказывались следующие услуги:

- расчет размера платы за наем по лицевым счетам нанимателей;
- оформление квитанции Сбербанка России с реквизитами МУ «УГХ»;
- доставка квитанции по адресам нанимателей.

Стоимость вышеуказанных услуг ООО УЖК «Наш дом» в проверяемом периоде составила 339,4 тыс. рублей, в том числе: в 2012 году 74,2 тыс. рублей, в 2013 году 129,4 тыс. рублей, в 2014 году 135,8 тыс. рублей.

Ситуация по начислению и оплате за наем служебных жилых помещений и помещений маневренного жилищного фонда в проверяемом периоде выглядела следующим образом:

(рубли)

2012 год			2013 год			2014 год		
Начислено	Оплачено	Долг	Начислено	Оплачено	Долг	Начислено	Оплачено	Долг
Служебное жилье								
13 867	4 964	- 8 903	189 641	47 278	- 142 363	207 726	107 077	- 100 649
Маневренный фонд								
3 976	1 515	- 2 461	60 985	11 876	- 49 109	55 784	27 774	- 28 010

Суммарная задолженность по плате за наем специализированного жилья за три анализируемых года по состоянию на 01.01.2015 года составила 331,5 тыс. рублей или 62 % от общей суммы начисленных платежей.

Претензионная работа с нанимателями специализированного жилья, имеющими задолженность по плате за наем, МУ «УГХ», как администратором доходов местного бюджета в проверяемом периоде не осуществлялась. Данная работа начала проводиться лишь в 2015 году.

В проверяемом периоде производился текущий ремонт специализированного жилого фонда, в том числе установка приборов учета энергетических ресурсов, расходы местного бюджета составили 829 695 рублей.

Выводы

1. Жилые помещения маневренного фонда в большинстве случаев предоставляются гражданам по договорам временного проживания, что не является основанием, предусмотренным Жилищным кодексом РФ для предоставления жилых помещений маневренного фонда.

2. Отсутствует порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда по договорам временного проживания, а также - порядок продления срока таких договоров. Отсутствие такого порядка относится к коррупциогенному фактору и предоставляет для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения.

3. Часть жилых помещений маневренного фонда постоянно занята лицами, проживающими в них по договорам временного проживания. Отсутствует обязанность временно проживающих жильцов освободить жилое помещение маневренного фонда по требованию наймодателя, в связи с чем существует риск невозможности срочного размещения в маневренном фонде граждан, имеющих право на проживание в нем.

4. В нарушение статьи 106 Жилищного кодекса РФ отдельные жилые помещения маневренного фонда предоставлены без соблюдения установленной нормы жилой площади.

5. В нарушение постановления Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 в Качканарском городском округе отнесены к служебным и используются в качестве служебных жилых помещений 25 комнат вместо отдельных квартир.

6. В нарушение статьи 99 Жилищного кодекса РФ наниматели двух помещений служебного жилого фонда проживают без оформленного договора найма, имея лишь ордер.

Кроме того, в отношении 24 служебных жилых помещений документы (договор или ордер) вообще отсутствуют.

7. В нарушение статьи 92 Жилищного кодекса РФ, постановления Главы Качканарского городского округа от 12.03.2009 № 348 помещения служебного фонда в виде 3-х квартир и 1 комнаты переданы по договорам временного проживания в отсутствие оснований.

8. Суммарная задолженность по плате за наем специализированного жилья за 2012-2014 годы составила 331,5 тыс. рублей или 62 % от общей суммы начисленных платежей, при этом претензионная работа в проверяемом периоде не велась.

Предложения

1. Направить отчет в Думу Качканарского городского округа.

2. Направить представление с предложениями об устранении выявленных недостатков и нарушений Администрации Качканарского городского округа, Муниципальному учреждению «Управление городского хозяйства».

Председатель
Контрольного управления

А.В. Ильинский