

**Информация о проведенном контрольном мероприятии «Проверка использования средств областного бюджета, выделенных на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019 – 2025 годах» в 2019 и 2020 годах»**

Основания для проведения контрольного мероприятия:

- пункт 2 раздела II «Контрольная деятельность» Плана работы Контрольно-счетной палаты Ленинградской области на 2021 год, утвержденного приказом Контрольно-счетной палаты Ленинградской области от 14.12.2020 года № 33;

- распоряжение Контрольно-счетной палаты Ленинградской области от 20.04.2021 № 01-13-17 (с изменениями от 01.07.2021 № 01-13-28).

Объекты контрольного мероприятия:

1. Комитет по строительству Ленинградской области (далее - Комитет).

2. Получатели субсидий (на выборочной основе):

2.1. Администрация Ефимовского городского поселения Бокситогорского муниципального района Ленинградской области;

2.2. Комитет по городскому хозяйству администрации муниципального образования Волосовский МР<sup>1</sup> Ленинградской области (осуществляет отдельные полномочия администрации Волосовского городского поселения Волосовского МР Ленинградской области);

2.3. Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (осуществляет отдельные полномочия администрации муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского МР Ленинградской области);

2.4. Администрация муниципального образования Вырицкое городское поселение Гатчинского МР Ленинградской области;

2.5. Администрация муниципального образования Дружногорское городское поселение Гатчинского МР Ленинградской области.

Проведение контрольного мероприятия инициировано Законодательным собранием Ленинградской области (постановление Законодательного собрания Ленинградской области от 12.11.2020 № 488).

В результате проведения контрольного мероприятия установлено:

Региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области в 2019-2025 годах», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 01.04.2019 № 134 (далее – РАП) в редакции от 26.11.2020, запланирован снос 1 064 аварийных многоквартирных домов (далее – МКД), признанных таковыми до 01.01.2017 в 88 муниципальных образованиях.

Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда составляет 237 380,2 кв. м, в том числе:

- по этапу 2019 - 2020 годов - 20 442,08 кв. м;

---

<sup>1</sup> Муниципальный район.

- по этапу 2020 - 2021 годов - 30 010,68 кв. м.

Количество переселяемых жителей составляет 15 579 чел., в том числе:

- по этапу 2019 - 2020 годов - 1 356 чел.;

- по этапу 2020 - 2021 годов - 1 912 чел.

Всего по состоянию на 01.01.2021 расселено 24 376,74 кв. м (с учетом наличия непредвиденных обстоятельств) и 1 597 чел.

В нарушение пункта 2.2.5.1 Договора от 10.06.2019 № 55/ПС (с учетом изменений, внесенных Соглашением от 01.10.2019 № 2/55/ПС) условие в части обеспечения до 31.12.2019 заключения договоров (контрактов), исполнение которых позволит обеспечить расселение 90% общей площади аварийного жилищного фонда, предусмотренной этапом 2019 – 2020 годов, в 2019 году не было выполнено.

Плановые показатели, установленные на 2019 год распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 446-р и Паспортом РАП (ожидаемые конечные результаты реализации РАП), достигнуты.

По итогам 2019 года:

- расселено аварийного жилищного фонда - 3,872 тыс. кв. м;

- расселено граждан - 256 чел.

Исполнение этапа 2019 - 2020 годов РАП за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд) и областного бюджета по состоянию на 01.01.2021 составило 826 009 тыс. руб. или 98,3% относительно объема средств, предусмотренного РАП в ред. от 26.11.2020.

По состоянию на 01.01.2021 по этапу 2019 - 2020 годов плановые значения показателей достигнуты («Расселяемая площадь аварийного жилищного фонда» составила 20 442,08 кв. м, «Количество переселенных граждан» - 1 356 чел.).

Этап 2019 – 2020 годов РАП по состоянию на 01.01.2021 выполнен на 100% с учетом внесенных изменений и наличия непредвиденных обстоятельств. При этом, в 2021 году реализация этапа 2019 – 2020 годов РАП продолжена.

Исполнение этапа 2020 - 2021 годов РАП за счет средств Фонда и областного бюджета в 2020 году (по состоянию на 01.01.2021) составило 1 566 710,1 тыс. руб. (96,6% относительно объема средств, предусмотренного РАП).

В 2020 году значения показателей составили:

- расселяемая площадь аварийного жилищного фонда: запланировано 20 594,51 кв. м, расселено 20 503,98 кв. м;

- количество переселенных жителей: запланировано 1 348 чел., расселено 1 341 чел.

В государственной программе Ленинградской области «Формирование городской среды и обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.11.2013 № 407 (далее – государственная программа), плановые и фактические значения показателей (индикаторов) «Количество квадратных метров расселенного аварийного жилищного фонда» и «Количество граждан, переселенных из аварийного жилищного фонда» не приведены отдельно по каждому из следующих основных мероприятий:

- «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда»;

- «Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (Региональный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (Ленинградская область)»);

- «Ликвидация аварийного жилищного фонда на территории Ленинградской области».

Следовательно, оценить эффективность выполнения мероприятий по расселению аварийного жилищного фонда (оценить достижение плановых значений целевых показателей) в разрезе данных основных мероприятий не представляется возможным.

Пунктом 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ) и частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ<sup>2</sup> предусмотрены дополнительные меры поддержки для собственников жилых помещений в МКД, признанных аварийными. Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать для собственников жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями при условии, что на дату признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Гражданам – получателям возмещения за изымаемое жилое помещение в МКД, признанном аварийным, не имеющим иного пригодного для проживания жилого помещения, находящегося в собственности или занимаемого на условиях социального найма, могут предоставляться субсидии на приобретение (строительство) жилых помещений в размере, не превышающем разницы между стоимостью жилого помещения, равнозначного по площади изымаемому, рассчитанной исходя из нормативной стоимости квадратного метра, и полученным возмещением, и (или) субсидии на возмещение части расходов на уплату процентов в размере не выше ключевой ставки за пользование займом или кредитом, полученными в валюте Российской Федерации и использованными на приобретение (строительство) жилых помещений.

Предусмотренные пунктом 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ и частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ дополнительные меры поддержки для собственников жилых помещений в МКД, признанных аварийными, в проверяемом периоде не предоставлялись.

В соответствии с частью 6 статьи 32 ЖК РФ возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Размер возмещения определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ.

---

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации.

В соответствии с частью 8 статьи 32 ЖК РФ по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

В Ленинградской области в рамках реализации мероприятий РАП для собственников жилых помещений, расположенных в МКД, признанных аварийными, предоставлено право выбора: оплата возмещения за изымаемое жилое помещение или предоставление другого жилого помещения по договору мены или соглашению об изъятии недвижимости. При этом, стоимость изымаемых и предоставляемых жилых помещений признается равнозначной.

Возможность реализации РАП путем предоставления собственнику изымаемого помещения с его согласия другого жилого помещения по договору найма (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма; по договору найма в домах системы социального обслуживания населения) не используется.

Установлен факт несвоевременной оплаты Комитетом по городскому хозяйству Волосовского МР по муниципальному контракту от 23.12.2019 № 50 на приобретение жилого помещения на вторичном рынке (часть средств в нарушение пункта 2.4 данного контракта перечислена несвоевременно).

В результате выборочной проверки реализации РАП органами местного самоуправления установлены факты нарушений требований статьи 32 ЖК РФ.

Отсутствие предусмотренных статьей 32 ЖК РФ документов о выполнении мероприятий, необходимых для изъятия у собственников жилых помещений в МКД, признанных аварийными, в случае отказа граждан от переселения может послужить препятствием для рассмотрения судами требований о прекращении права собственности на непригодное для проживания жилое помещение, выселении и изъятии такого помещения, что создает риски несвоевременной реализации РАП.

Согласно части 7 статьи 32 ЖК РФ при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в МКД, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен МКД, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки.

Фактически, в нарушение частей 7 и 8 статьи 32 ЖК РФ, статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» органами местного самоуправления при заключении ряда договоров мены с собственниками жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, стоимость жилых помещений, принадлежащих гражданам, установлена равной стоимости предоставляемых жилых помещений без проведения оценки стоимости изымаемых жилых помещений, необходимой для зачета их стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Проверенными органами местного самоуправления допущены нарушения Положения о признании МКД аварийными, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47<sup>3</sup>.

В соответствии с пунктом 2.1.1 методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр<sup>4</sup>, уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации рекомендуется обеспечить проведение проверки достоверности представленных органами местного самоуправления сведений об аварийном жилищном фонде путем проведения выборочной выездной проверки аварийных МКД, сведения о которых представлены, а также проверки документов, на основании которых было принято решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Комитетом не обеспечено проведение проверок достоверности сведений об аварийном жилищном фонде, представленных органами местного самоуправления, а также документов, на основании которых были приняты решения о признании МКД аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В рамках этапа 2020 – 2021 годов РАП у застройщиков в строящихся домах приобреталось 640 жилых помещений (по состоянию на 31.12.2020) в 6 строящихся МКД.

В нарушение статьи 8 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (принцип обеспечения конкуренции) и части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (запрет на создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах) описания объектов закупок для приобретения жилых помещений у застройщиков в строящихся домах органами местного самоуправления сформированы на основании технических параметров конкретных объектов строительства.

Формирование органами местного самоуправления начальной (максимальной) цены контракта (далее - НМЦК) в ходе проведения закупок с целью реализации РАП с использованием норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, установленного на основании методических рекомендаций, утвержденных Комитетом, не предназначенных для применения в ходе реализации РАП, создает риски завышения цены заключенных контрактов по отношению к средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке в отдельных муниципальных образованиях и избыточного расходования бюджетных средств.

По итогам проведения контрольного мероприятия Контрольно-счетной палатой Ленинградской области предложено:

1. Правительству Ленинградской области:

---

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

<sup>4</sup> Приказ Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр «Об утверждении методических рекомендаций по разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года».

- В целях повышения эффективности использования бюджетных средств и с учетом большой социальной значимости мероприятий по переселению граждан из аварийных МКД рассмотреть вопрос о целесообразности реализации РАП в том числе путем предоставления в соответствии с частью 8.1 статьи 32 ЖК РФ дополнительных мер поддержки в виде субсидий, предусмотренных пунктом 3 части 6 статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ, а также путем предоставления собственнику помещения в аварийном МКД с его согласия жилого помещения по договору найма (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма).

- Рассмотреть вопрос о необходимости принятия мер по внесению изменений в пункт 49 Положения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (предусмотрено принятие органом местного самоуправления решения в форме распоряжения), в целях приведения его в соответствие с требованиями части 6 статьи 43 Федерального закона от 06.03.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (предусмотрено принятие органом местного самоуправления постановления).

- В целях обеспечения возможности проведения оценки эффективности выполнения мероприятий по расселению аварийного жилищного фонда в разрезе основных мероприятий государственной программы рассмотреть вопрос о необходимости внесения изменений в государственную программу, предусматривающих указание значений показателей (индикаторов) «Количество квадратных метров расселенного аварийного жилищного фонда» и «Количество граждан, переселенных из аварийного жилищного фонда» отдельно по каждому из основных мероприятий, в рамках которых осуществляется расселение.

## 2. Комитету по строительству Ленинградской области:

- Принять меры по достижению плановых значений целевых показателей (индикаторов) реализации РАП, установленных государственной программой и РАП.

- В соответствии с пунктом 2.1.1 методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр, обеспечить проведение проверок достоверности сведений об аварийном жилищном фонде, представленных органами местного самоуправления, а также документов, на основании которых было принято решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

- Принять меры по обеспечению контроля за полнотой и достоверностью сведений, предоставленных органами местного самоуправления для формирования и ведения Комитетом реестра аварийного жилищного фонда, расположенного на территории Ленинградской области, в АИС «Реформа ЖКХ».

- Принять меры по недопущению нарушений законодательства в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд в ходе реализации РАП.

- Принять меры по недопущению нарушений статьи 32 ЖК РФ и статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Принять меры по недопущению нарушений органами местного самоуправления требований Положения о признании МКД аварийными, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

- В целях минимизации рисков неэффективного использования бюджетных средств принять меры по недопущению формирования органами местного самоуправления НМЦК в ходе проведения закупок с целью реализации РАП с использованием норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, установленного на основании методических рекомендаций, утвержденных Комитетом, не предназначенных для применения в ходе реализации РАП.

- Принять меры по недопущению нарушений органами местного самоуправления сроков перечисления средств в оплату за приобретаемые жилые помещения, определенных условиями заключенных муниципальных контрактов.

Аудитор  
Контрольно-счетной палаты  
Ленинградской области

И.В. Родин