Информация

о результатах проверки соблюдения установленного порядка

организации учета и эффективности использования

муниципального жилищного фонда

Функции по учету, управлению и распоряжению муниципальным жилищным фондом исполняют комитет по управлению имуществом города Череповца, жилищное управление мэрии и департамент жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Череповца, проверки одновременно проведены в трех органах мэрии. Акты проверок подписаны без возражений.

Проверки проведены за период 2014-2015 годы.

Объем проверенных средств (стоимости имущества) – 33 055 159,3 тыс.руб.

1. Проверкой бюджетного учета имущества муниципальной казны и реестра муниципального жилищного фонда в КУИ установлено:

Комитет по управлению имуществом города в течение всего проверяемого периода не включал данные о жилых помещениях в реестр муниципального имущества города Череповца. В результате мэр города представлял в городскую Думу реестр собственности города без учета данных о муниципальном жилищном фонде, то есть не достоверный.

Выявлены другие многочисленные нарушения: не полностью заполняются данные об объектах, несвоевременно исключаются и включаются объекты в реестр и другие.

Кроме того, в КСП представлены недостоверные данные по реестру муниципального жилищного фонда, что повлекло за собой привлечение специалиста КУИ к административной ответственности.

Также допущен ряд грубых нарушений при организации бюджетного учета имущества казны:

- не организовано ведение аналитического учета по объектам в составе имущества казны на основании информации из реестра, в результате в казне отражена лишь небольшая часть объектов муниципального жилищного фонда, являющихся муниципальной собственностью,

в том числе не отражено в казне:

на 01.01.2014 – 8 504 объекта;

на 01.01.2015 – 7 650 объектов;

на 01.01.2016 – 6 322 объекта.

Исходя из средней балансовой стоимости одного объекта муниципального жилищного фонда, рассчитанной проверяющими на основании данных ведомости имущества казны, оценочное значение стоимости имущества, не отраженного в учете казны составляет:

- по состоянию на 01.01.2014 – 11 879 618,9 тыс. руб.,

- по состоянию на 01.01.2015 – 10 686 627,9 тыс. руб.,

- по состоянию на 01.01.2016 – 8 831 485,2 тыс. руб.

Стоимость всего имущества казны (жилые и нежилые объекты, земля, движимое имущество и др.), отраженного в учете сопоставима со стоимостью объектов муниципального жилищного фонда, которые в учете не отражены.

Недостоверность данных учета имущества казны привела к недостоверности годового отчета об исполнении бюджета города Череповца за 2013, 2014 и 2015 годы, что повлекло за собой привлечение начальника отдела ведения реестра КУИ к административной ответственности.

Кроме того, установлены факты недостоверного отражения данных в инвентаризационных описях по результатам инвентаризации на 01.10.2014.

2. Проверкой доходов от платы за пользование муниципальным жилищным фондом проведена в КУИ и ДЖКХ установлено:

В учетной политике ДЖКХ не отражены особенности учета операций по начислению и поступлению доходов от платы за наем, а также пеней за несвоевременное их перечисление.

Как в комитете, так и в департаменте ЖКХ отсутствовал аналитический учет поступлений платы за пользование муниципальными жилыми помещениями.

Указанные нарушения привели к тому, что данные бюджетной отчетности за 2014-2015 годы не соответствуют данным представленной к проверке оборотно-сальдовой ведомости (регистра аналитического учета) по учету начисленной и поступившей платы за наем.

Кроме того, в форме 0503169 «Сведения по дебитор­ской и кредиторской задолженности» бюджетной отчетности ДЖКХ по состоянию на 01.01.2016 отсутствуют данные о просроченной дебиторской задолженности по плате за наем

В городе Череповце применяется единая базовая ставка за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями, предоставленными как в социальный, так и в коммерческий наем.

В результате этого плата за наем 1 кв. м муниципальных жилых помещений фонда коммерческого использования существенно ниже платы, которую взимают при коммерческом найме жилья на рынке риэлтерских услуг города Череповца.

По состоянию на 01.01.2016 не начислялась плата за пользование 365 муниципальными жилыми помещениями, в результате чего оценочная сумма неполученного городским бюджетом дохода за 2015 год составляет 1 091,1 тыс. руб.

Установлены также многочисленные недостатки в претензионно-исковой работе, в том числе департаментом не приняты меры по взысканию просроченной дебиторской задолженности в сумме 11 577,0 тыс. руб.

Выявлен ряд нарушений и недостатков организации работы по учету незаселенных жилых помещений муниципального жилищного фонда

Из представленных для проверки документов не представляется возможным проверить своевременность предоставления информации о незаселенных квартирах управляющими компаниями на определенные даты, а, следовательно, определить своевременно ли принимаются к учету незаселенные жилые помещения департаментом ЖКХ.

Несвоевременное выявление пустующих помещений оказывает влияние на объем бюджетных средств, израсходованных на оплату коммунальных услуг и содержание незаселенных жилых помещений.

Кроме того, не представляется возможным достоверно подтвердить, что в период с даты снятия нанимателей с регистрационного учета до момента принятия помещений к учету департаментом ЖКХ мэрии ими никто не пользовался незаконно. Длительность периодов, когда пустующие муниципальные помещения не выявлялись и не использовались муниципалитетом в законном порядке, могут составлять от нескольких месяцев до 10 и более лет.

Также выявлены многочисленные недостатки списка по учету незаселенных жилых помещений и документов, которые оформляются при приемке-передаче помещений в наем. В том числе это касается и муниципальных общежитий: в отсутствие порядка взаимодействия и обмена информацией между органами мэрии, порядка приема-передачи жилых помещений специализированного фонда освободившиеся жилые помещения в общежитии несвоевременно принимаются к учету в число незаселенных для дальнейшего их заселения.

3. Проверка затрат городского бюджета на содержание и оплату коммунальных услуг незаселенных жилых помещений нецелевого расходования не выявила.

4. Анализ расходования средств городского бюджета на выполнение текущих ремонтов незаселенных жилых помещений муниципального жилищного фондапоказал, что окупаемость расходов городского бюджета на выполнение текущих ремонтов незаселенных жилых помещений по отношению к размеру платы за коммерческий наем (аренду) составила: за 2014 год – за 48 лет, за 2015 год – 32 года.

Значительный срок окупаемости средств городского бюджета, израсходованных на текущие ремонты переданных в коммерческий наем (аренду) муниципальных жилых помещений, не позволяет сделать вывод об эффективном использовании муниципального жилищного фонда коммерческого назначения.

5. Установлены недостатки в работе жилищного управления мэрии:

Имеются замечания по документам при постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях.

Списки граждан, стоящих на очереди на получение жилья ведутся в информационной базе данных «Учет очереди на улучшение жилищных условий», которая актуализируются на текущую дату. Предыдущая информация не сохраняется, в результате чего невозможно сформировать перечень граждан, учтенных в качестве нуждающихся, в прошедшем периоде (на 01.01.2014, на 01.01.2015 и др.).

Установлен случай недостоверности сведений, указанных в списке на внеочередное предоставление жилого помещения по категории страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний.

Установлены случаи нарушения закона ВО при определении очередности граждан в списке.

Выявлено, что по общежитию по Сталеваров, д. 22 при имеющихся 50 жилых помещениях по состоянию на 01.01.2016 жилищным управлением мэрии заключены договоры найма на 5 жилых помещений и плату за наем вносят только по 5 помещениям.

По адресу: ул. Мира, 9 при имеющихся 60 жилых помещениях по состоянию на 01.01.2015 жилищным управлением мэрии заключены договоры найма на 11 жилых помещений, по состоянию на 01.01.2016 – на 14 жилых помещений.

Выявлены случаи нарушения статьи 674 Гражданского кодекса РФ жилищным управлением мэрии города заключались договоры найма жилого помещения муниципального фонда коммерческого использования сроком на 2 года без осуществления регистрации ограничения права собственности на такое жилое помещение.

Таким образом, проверка выявила грубые нарушения порядка учета объектов муниципального жилищного фонда, многочисленные факты неэффективного управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом в комитете по управлению имуществом города, департаменте жилищно-коммунального хозяйств мэрии города, жилищном управлении мэрии. К нарушениям привели как недостатки в работе органов мэрии, так и несогласованность в работе органов мэрии.

Наиболее важными причинами выявленных нарушений являются:

- отсутствие какой-либо отчетности органов мэрии по учету, движению и использованию муниципального жилищного фонда;

- отсутствие согласованности в работе проверенных органов мэрии по учету объектов в реестре МЖФ и казне, учету в базе данных по начислению платы за наем и базе данных незаселенных жилых помещений, учету договоров, заключенных с пользователями муниципального жилья;

- недостатки муниципальных правовых актов по проверенным вопросам, а в отдельных случаях – отсутствие нормативно-правовой базы, регулирующей вопросы учета, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

- формальное проведение комитетом по управлению имуществом города ежегодной инвентаризации жилищного фонда;

- отсутствие контроля за данными, содержащимися в системе АИС ЗИК подсистемах «Наем» и «Реестр муниципального жилищного фонда», когда МБУ «ЦМИРиТ» исключил из учета муниципального жилья значительное количество объектов: в 2009 году – 4741 объект, в 2014 году – 1679 объектов, как впоследствии оказалось – многие необоснованно;

- недостаточная работа с данными, имеющимися в системе АИС ЗИК подсистемах «Наем» и «Реестр муниципального жилищного фонда» по получению доходов от платы за наем, формированию достоверной дебиторской задолженности, когда производится начисление платы за наем по безименным лицевым счетам, не производится начисление платы за наем по объектам, учтенным в реестре МЖФ;

- недостаточная работа департамента ЖКХ (до 2015 года – КУИ города) с должниками по плате за наем жилых помещений, когда пользователи помещений не вносят плату в течение нескольких лет, однако органы мэрии не проводят работу по взысканию с нанимателей жилья либо по определению фактического использования помещения и др.

По итогам проверки контрольно-счетной палатой города Череповца направлены в суд два административных материала об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 15.15.6 (нарушение порядка представления бюджетной отчетности), 19.7 (непредставление сведений) Кодекса РФ об административных правонарушениях, в отношении должностных лиц комитета по управлению имуществом города Череповца и два административных материала об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 15.15.6 в отношении должностных лиц департамента жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Череповца.

По результатам проверки направлены представления с предложениями по устранению нарушений и недостатков:

- мэрии города,

- комитету по управлению имуществом города;

- департаменту ЖКХ;

- жилищному управлению;

- финансовому управлению.

В связи с необходимостью проведения большого объема работ по проведению совместной работы органов мэрии по формированию достоверных учетных данных о наличии и использовании муниципального жилищного фонда, а также установлению достоверности данных о начислении и поступлении платы за наем муниципального жилья, о дебиторской задолженности нанимателей, сроки устранения нарушений и недостатков установлены до 31.12.2016, до 01.02.2017. Контрольно-счетная палата оставляет на контроле исполнение представлений, направленных в органы мэрии.

Отчет о результатах проверки рассмотрен на заседании постоянных комиссий Череповецкой городской Думы 17.05.2016 и на заседании Череповецкой городской Думы 31.05.2016.