



## КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

### Отчет № 11/8-КМ

по результатам контрольного мероприятия «Аудит результативности комплекса мероприятий по сокращению непригодного для проживания жилищного фонда и переселению граждан из непригодных для проживания жилых помещений (строений)»

14.05.2021

г. Иркутск

Рассмотрен на Коллегии КСП Иркутской области  
14.05.2021 и утвержден распоряжением председателя КСП  
Иркутской области от 14.05.2021 № 63-р

**1. Основание для проведения контрольного мероприятия:** план деятельности КСП области на 2021 год.

**2. Предмет контрольного мероприятия:**

2.1. Деятельность объектов контрольного мероприятия по организации и исполнению мероприятий, направленных на сокращение непригодного для проживания жилищного фонда и переселению граждан из непригодных для проживания жилых помещений (строений).

2.2. Первичные и иные документы объектов контрольного мероприятия, аналитическая информация, бюджетная и иная отчетность, иные документы, связанные с формированием бюджетных средств на реализацию мероприятий.

**3. Объекты контрольного мероприятия:**

3.1. Министерство строительства, дорожного хозяйства Иркутской области (далее - Министерство).

3.2. Администрации муниципальных образований Иркутской области (выборочно).

**4. Проверяемый период деятельности:** 2019 - 2020 годы (в МО «город Усть-Кут» был дополнительно исследован период 2013-2017 гг.).

**5. Сроки проведения контрольного мероприятия:** с 25 января до 16 апреля 2021 года.

**6. Цель контрольного мероприятия:**

Оценить результативность комплекса мероприятий по сокращению непригодного для проживания жилищного фонда и переселению граждан из непригодных для проживания жилых помещений (строений).

Настоящий Отчет составлен на основании:

1) Актов по результатам контрольного мероприятия № 21/3-а от 18.02.2021 (в Нижнеудинском МО), № 21/5-а от 20.02.2021 (в МО «Железногорск-Илимское городское поселение»), № 21/9-а от 17.03.2021 (в МО «Обуса»), № 21/10-а от 17.03.2021 (в МО «Бильчир»), № 21/11-а от 17.03.2021 (в МО «Ново-Ленино»), № 21/12-а от 17.03.2021 (в МО «Ирхидей»), № 21/13-а от 17.03.2021 (в МО «Усть-Алтан»), № 21/14-а от 18.03.2021 (МО Шелеховский район), № 21/31-а от 08.04.2021 (МО «город Шелехов»), № 21/32-а от 09.04.2021 (МО «город Иркутск»), № 21/33-а от 12.04.2021 (МО «город Усть-Кут»), №

21/34-а от 12.04.2021 (МО «Ангарский городской округ»), № 21/35-а от 16.04.2021 (Министерство).

2) Актов по результатам камеральных проверок № 21/15-а от 19.03.2021 (МО «Кунерминское городское поселение»), № 21/16-а от 22.03.2021 в МО «Бодайбинское городское поселение»), № 21/17-а от 22.03.2021 (МО «Магистральнинское городское поселение»).

3) Актов осмотра № 21/1-ао от 03.02.2021, № 21/2-ао от 03.02.2021, № 21/3-ао от 04.02.2021, № 21/4-ао от 12.02.2021, № 21/5-ао от 17.02.2021, № 21/6-ао от 18.02.2021, № 21/14-ао от 01.03.2021, № 21/16-ао от 03.03.2021, № 21/17-ао от 03.03.2021, № 21/18-ао от 03.03.2021, № 21/25-ао от 10.03.2021, № 21/32-ао от 29.03.2021

В соответствии со статьей 15 Закона Иркутской области от 07.07.2011 № 55-ОЗ «О Контрольно-счетной палате Иркутской области» акты проверок доведены до сведения руководителей проверяемых объектов. В установленные сроки в адрес КСП области поступили пояснения, которые были учтены при подготовке настоящего Отчета.

### **Краткая характеристика проверяемой сферы**

Ликвидация аварийного жилищного фонда является одной из важнейших проблем жилищно-коммунальной сферы. Его наличие не только ухудшает внешний облик городов и сдерживает развитие его инфраструктуры, но и создает потенциальную угрозу безопасности проживания граждан, ухудшает качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, повышает социальную напряженность в обществе.

Проблема аварийного жилищного фонда - источник целого ряда отрицательных социальных тенденций. Этот жилищный фонд негативно влияет и на здоровье граждан, и на демографические проблемы. Проживание в нем зачастую понижает социальный статус гражданина, не дает возможности реализовать право на приватизацию жилого помещения. Проживание в указанных жилых помещениях практически всегда сопряжено с низким уровнем благоустройства, что создает неравенство доступа граждан к ресурсам и сужает возможности их использования.

Масштабы проблемы велики, поскольку в период переходной экономики произошел спад, как в строительстве новых жилых помещений, так и в поддержании в нормативном состоянии существующего жилищного фонда. Поэтому финансовые возможности местных бюджетов, даже с учетом федеральной и областной бюджетной поддержки не позволяют решить во временных рамках программы проблему переселения всех граждан, проживающих в жилых помещениях с высокой степенью износа.

## **1. Нормативно-правовое регулирование отношений в проверяемой сфере**

**1.1.** В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №131-ФЗ) обеспечение граждан жилыми помещениями относится к вопросам местного значения.

В силу п.п. 8 и 9 ст. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится, признание в установленном порядке жилых помещений муниципального и частного жилищного фонда непригодными для проживания, многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции; осуществление муниципального жилищного контроля.

Определение оснований и **порядка** признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отнесено к полномочиям органов государственной власти РФ (п. 11 ст. 12 ЖК РФ). Положение о признании помещения жилым помещением,

жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции утверждено постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение №47).

Условия предоставления жилых помещений (выплаты компенсации) взамен изымаемых при сносе аварийных многоквартирных жилых домов зависят от того, в чьей собственности находятся изымаемые жилые помещения.

В случае если изымаемые жилые помещения принадлежат гражданам **на праве собственности**, порядок изъятия и условия возмещения регулируются **ст. 32 ЖК РФ**. Предоставление возмещения допускается только с согласия собственника, размер возмещения, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением.

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

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. Кроме того, существует возможность предоставления собственнику **с его согласия** другого жилого помещения на иных правовых основаниях (например, по договору социального найма в домах муниципального жилищного фонда, по договору найма в домах системы социального обслуживания населения<sup>1</sup>).

Таким образом, собственник жилого помещения вправе выбрать в качестве способа обеспечения его жилищных прав предоставление другого жилого помещения либо выплату возмещения за изымаемое помещение. Предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого возможно только при наличии соответствующего соглашения между собственником и уполномоченным органом, а также при условии, что право собственности на изымаемое жилое помещение приобретено **до признания дома** в установленном порядке **аварийным** (последнее условие не распространяется на приобретение права собственности в порядке наследования<sup>2</sup>).

В случае если жилые помещения в аварийном многоквартирном доме находятся в государственной или **муниципальной собственности** и предоставлены гражданам по договорам социального найма, то таким гражданам предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (**ст. 89 ЖК РФ**). Предоставляемое жилое помещение должно быть **благоустроенным** применительно к условиям соответствующего населенного пункта; **равнозначным** по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и **находиться в границах** данного населенного пункта (ч. 1 ст. 89 ЖК РФ).

**1.2.** Мероприятия по переселению граждан из непригодного для проживания жилищного фонда в Иркутской области реализовывались с 2004 года в рамках областной

<sup>1</sup> пп. «и» п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14

<sup>2</sup> ч. 8, 8.2 ст. 32 ЖК РФ; разд. II Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014

целевой программы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда на период до 2019 года»<sup>3</sup>, после - областной долгосрочной целевой программы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Иркутской области на 2013-2015 годы»<sup>4</sup>. Действовала также долгосрочная целевая программа Иркутской области «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне Байкало-Амурской магистрали, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем износа (более 70 процентов) на территории Иркутской области на 2011 - 2015 годы»<sup>5</sup>.

Указом Президента РФ № 600<sup>6</sup> Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ было поручено разработать комплекс мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда (далее – АЖФ). Во исполнение поручения были утверждены две государственные программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»<sup>7</sup>, действовавшие до 1 января 2018 года.

Указом Президента РФ № 204<sup>8</sup> Правительству РФ было поручено при разработке национального проекта в сфере жилья и городской среды создать механизмы переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда, с целью обеспечения устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда в срок до 2024 года.

В настоящее время на федеральном уровне мероприятия по переселению граждан из АЖФ реализуются в рамках Федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда» с участием средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд).

Мероприятия по переселению граждан из жилых помещений, расположенных в зоне Байкало-Амурской магистрали (далее - БАМ), признанных непригодными для проживания, и (или) из жилых домов и многоквартирных домов, признанных аварийными и не подлежащими реконструкции, а также мероприятия по переселению граждан из непредназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, предусмотрены Государственной программой РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»<sup>9</sup>.

Необходимость решения задачи по переселению граждан из непредназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, в рамках отдельного мероприятия обусловлена выявленными в ходе практической реализации программ по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, расположенного в зоне БАМ, связанными с проживанием граждан во временных строениях, не являющихся жилыми, а также соответствующим поручением Президента РФ.

На региональном уровне все мероприятия по переселению граждан предусмотрены государственной программой Иркутской области «Доступное жилье» на 2019 – 2024

<sup>3</sup> Постановление Законодательного Собрания Иркутской области от 30.10.2003 № 31/7-ЗС

<sup>4</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 01.04.2013 № 114-пп

<sup>5</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 21.06.2011 № 159-пп

<sup>6</sup> Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»

<sup>7</sup> Постановление Правительства РФ от 30.11.2012 № 2227-р от 15.04.2014 № 323

<sup>8</sup> Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»

<sup>9</sup> Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710

годы<sup>10</sup> (далее – Госпрограмма, ГП) в рамках четырех подпрограмм (далее - ПП), краткая характеристика которых, представлена в таблице:

Наименование	ПП 3 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»	ПП 4 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда во взаимодействии с Фондом»	ПП 5 «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне БАМа, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем износа (более 70%) на территории Иркутской области»	ПП 12 «Переселение граждан из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области»
Источники финансирования	Областной и местные бюджеты	Фонд, областной и местные бюджеты	Федеральный бюджет, областной и местные бюджеты	Федеральный бюджет, областной и местные бюджеты
Цель	Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда Иркутской области <b>вне федерального проекта</b> «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда»	Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда Иркутской области <b>в рамках федерального проекта</b> «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда»	Обеспечение качественными и доступными жилыми помещениями граждан, проживающих в жилых помещениях, расположенных в зоне Байкало-Амурской магистрали (далее - БАМ), признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещениях с высоким уровнем износа (более 70%) на территории Иркутской области	Обеспечение жильем граждан, проживающих в не предназначенных для проживания строениях, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области
Целевые показатели	1. Количество кв. м расселенного аварийного жилищного фонда. 2. Количество граждан, расселенных из аварийного жилищного фонда	1. Количество кв. м расселенного аварийного жилищного фонда. 2. Количество граждан, расселенных из аварийного жилищного фонда. 3. Количество единовременных денежных выплат, предоставленных гражданам в целях расселения из аварийного жилищного фонда. 4. Количество судебных актов (мировых соглашений), обеспечивающих исполнение обязательств по переселению граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года	1. Общее количество переселенных семей. 2. Площадь расселенного непригодного для проживания жилищного фонда, расположенного в зоне БАМа	1. Общее количество переселенных семей. 2. Доля обеспеченных жильем граждан, проживающих в не предназначенных для проживания строениях, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области
Мероприятия:	1) строительство; 2) приобретение; 3) реконструкция	1) строительство; 2) приобретение; 3) выплаты гражданам возмещения за изымаемые жилые помещения	1) строительство, в том числе завершение ранее начатого строительства, 2) приобретение, в том числе на вторичном рынке, 3) социальные выплаты	1) социальные выплаты на приобретение (строительство)
Этапы	1 этап - 2019 - 2020 гг.; 2 этап - 2020 - 2021 гг.; 3 этап - 2021 - 2022 гг.; 4 этап - 2022 - 2023 гг.; 5 этап - 2023 - 2024 гг.	1 этап - 2019 - 2020 гг.; 2 этап - 2020 - 2021 гг.; 3 этап - 2021 - 2022 гг.; 4 этап - 2022 - 2023 гг.; 5 этап - 2023 - 2024 гг.	2019 - 2024 гг.	2020 - 2022 гг.
Количество МО, принимающих участие	14	21	3	6

<sup>10</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 31.10.2018 № 780-пп

реализации ПП				
Финансирование за счет всех источников в ГП	2019 – 162 871,2 тыс. рублей	2019 – 1 334 323,1 тыс. рублей	2019 – 306 909,3 тыс. рублей	2020 – 70 998,0 тыс. рублей
	2020 г. – 227 752,4 тыс. рублей	2020 – 694 654,5 тыс. рублей	2020 – 223 322,7 тыс. рублей	
Распределение субсидий согласно Закону о бюджете и НПА	2019 - 149 261,9 тыс. рублей	2019 – 1 154 639,2 тыс. рублей	2019 - 300 327,2 тыс. рублей	2020 – 68 117,9 тыс. рублей
	2020 - 214 143,1 тыс. рублей	2020 – 606 759,5 тыс. рублей	2020 - 213 988,5 тыс. рублей	

Реализация мероприятий по двум подпрограммам (ПП 5 и ПП 12) предусматривается за счет средств федерального, областного и местных бюджетов, по Подпрограмме 4 - за счет средств Фонда, областного и местных бюджетов, по Подпрограмме 3 - за счет средств областного и местных бюджетов.

Мероприятия по обеспечению жильем граждан **включают**:

- а) строительство и (или) приобретение жилых помещений для предоставления;
- б) предоставление социальных выплат на приобретение (строительство) жилых помещений;
- в) выплату гражданам возмещения за изымаемые жилые помещения.

В этой части необходимо отметить, что одной из задач, которую планировал решить Минстрой России в рамках указанных мероприятий - это «увеличение жилищного строительства путем выделения дополнительных ресурсов и стимулирования строительной отрасли в регионах, тем самым обеспечив достижение к 2024 году строительства 120 млн. м<sup>2</sup> жилья».

Вместе с тем, как показала проверка, муниципальными образованиями мероприятия по переселению, в основном, реализовывались путем приобретения жилых помещений на вторичном рынке и предоставления гражданам социальных выплат и выплат возмещения.

Целью всех подпрограмм является обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда Иркутской области и обеспечение жильем граждан, проживающих в жилых помещениях (не предназначенных для проживания строениях), признанных непригодными для проживания.

К каждой подпрограмме утвержден перечень домов, подлежащих расселению. Информация о количестве домов, признанных аварийными, их площади, а также о количестве граждан, которых планируется переселить в рамках подпрограмм, представлена в таблице:

Наименование показателя		Подпрограмма 3	Подпрограмма 4	Подпрограмма 5	Подпрограмма 12	Итого
на 01.01.2019						
Перечень домов, признанных аварийными	кол-во домов	335	588	не предусмотрено	ПП отсутствует в ГП	923
	кол-во жителей, чел	3 869	12 925	не предусмотрено	ПП отсутствует в ГП	16 794
	S, кв.м	72 628,41	218 454,59	не предусмотрено	ПП отсутствует в ГП	291 083
на 01.01.2020						
Перечень домов, признанных аварийными	кол-во домов	104	873	73*	не предусмотрено	1 050
	кол-во жителей, чел	919	19 708	1 853	не предусмотрено	22 480
	S, кв.м	13 659,68	349 448,06	41 461,25	не предусмотрено	404 569,0
на 01.01.2021						
Перечень домов, признанных аварийными	кол-во домов	108	889	73*	64	1 134
	кол-во жителей, чел	992	19 987	1 857	не предусмотрено	22 836
	S, кв.м	15 179,6	352 118,9	33 070,1	не предусмотрено	400 368,6

\*МКД, признанных аварийными до 01.01.2017

Из таблицы видно, что в течение проверяемого периода Перечни корректировались по основным показателям: изменялось количество домов, жителей, площадь аварийного

жилого фонда. Наибольший объем непригодного для проживания жилья планируется переселить во взаимодействии с Фондом (87,9 % площади).

В целях обеспечения финансирования мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ<sup>11</sup> постановлением Правительства Иркутской области от 01.04.2019 № 270-пп утверждена региональная адресная программа Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019 - 2025 годах» (далее - Региональная адресная программа, РАП)<sup>12</sup>. РАП сформирована в соответствии с «Методическими рекомендациями по разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года»<sup>13</sup>.

Существенным вопросом при включении МКД в Региональную адресную программу является определение дома аварийным или ветхим. В этой части КСП области отмечает, что понятие «ветхое жилье» законодательно не установлено.

Термин и описание ветхого состояния дома отражены только в Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда<sup>14</sup>, согласно которому ветхое состояние здания – это состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов - свыше 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

Аварийное состояние здания - состояние, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

Ветхое жилье отличается от аварийного дома тем, что здания имеют большой износ, в них ухудшаются условия проживания, но сохраняется безопасность для жильцов. То есть эксплуатация здания возможна при контроле его технического состояния и проведении необходимых работ по восстановлению и усилению конструкций.

Таким образом, расселение ветхих домов возможно лишь в рамках ПП «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне БАМа, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с **высоким уровнем износа (более 70%)** на территории Иркутской области.

В свою очередь, Региональная адресная программа должна содержать перечень **аварийных** многоквартирных домов (далее МКД), признанных таковыми до 1 января 2017 (далее – Перечень РАП).

Приложением 1 к РАП такой Перечень утвержден и включает аварийный фонд, расселение которого предусмотрено с участием финансирования за счет средств Фонда, а также в рамках иных программ субъекта (диаграммы).

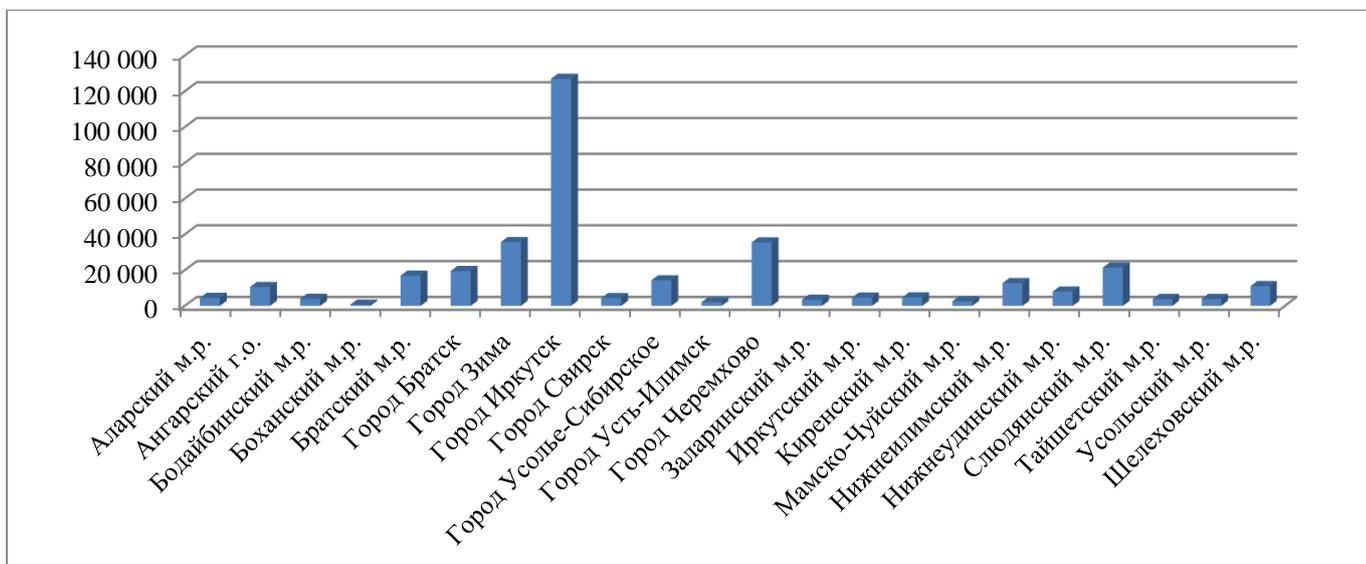
Сведения об АЖФ, подлежащем расселению по программе переселения 2019 - 2025 гг. в рамках которой предусмотрено финансирование за счет средств Фонда (площадь, кв. м)

<sup>11</sup> Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ)

<sup>12</sup> До 2019 года действовала региональная адресная программа Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, в 2013 - 2017 годах» (постановление Правительства Иркутской области от 29.05.2013 № 199-пп), которая завершена в 2019 году.

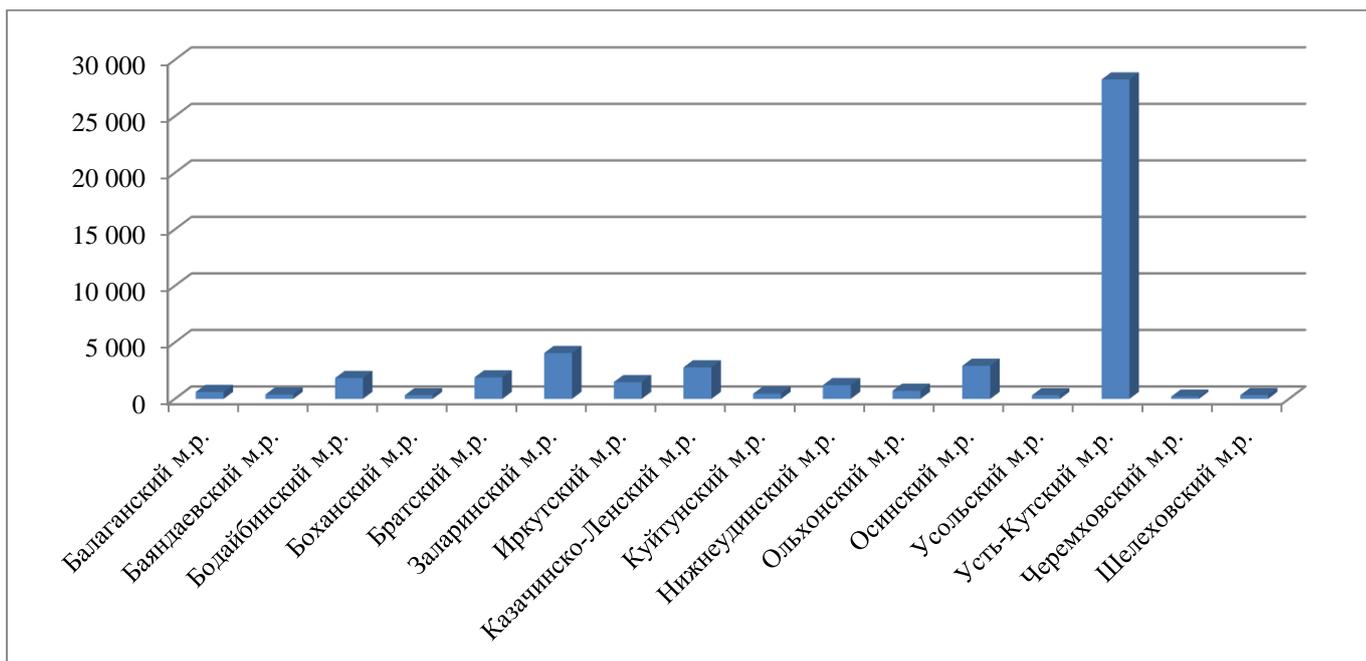
<sup>13</sup> Приказ Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр

<sup>14</sup> МДК 2-04.2004, утверждено Госстроем России



Как видно из диаграммы, наибольший объем аварийного фонда находится в г. Иркутске (127 тыс. кв.м. или 36,1% от общего количества АЖФ), г. Черемхово (35,5 тыс. кв.м. или 10,1%) и г. Зиме (35,7 тыс. кв.м. или 10,2%).

Сведения об АЖФ, подлежащем расселению до 01.09.2025, по иным программам субъекта РФ, в рамках которых не предусмотрено финансирование за счет средств Фонда



По иным программам (без средств Фонда) наибольший удельный вес аварийного фонда расположен в г. Усть-Кут (28,3 тыс. кв.м или 59,0%). Данный аварийный жилищный фонд расселяется по ПП 5 «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне БАМа...»

Перечень РАП является частью Реестра МКД и жилых домов, признанных аварийными, на территории Иркутской области (далее – Реестр), в который включены все типы аварийных домов, а также дома, признанные аварийными после 1 января 2017 года.

Уполномоченным исполнительным органом государственной власти Иркутской области на ведение Реестра определено Министерство<sup>15</sup>. Министерство **обеспечивает**

<sup>15</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 30.05.2016 № 325-пп

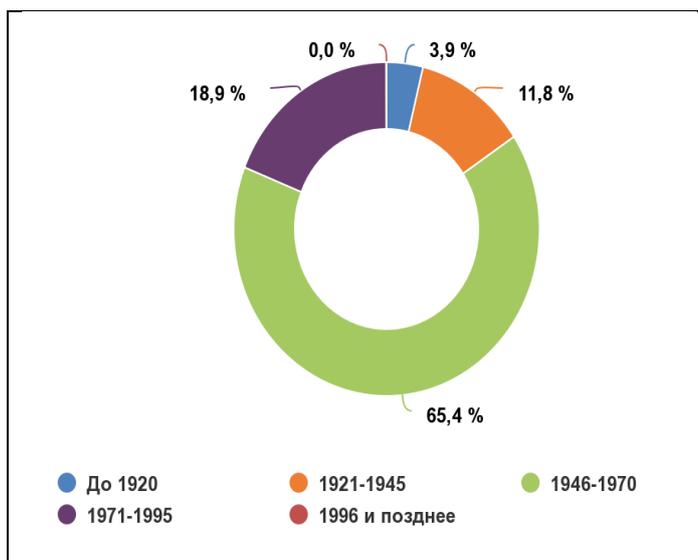
**формирование и ведение** Реестра в соответствии с Методическими рекомендациями по порядку формирования и ведения реестров № 536/пр<sup>16</sup>. Реестр ведется в электронном виде с помощью автоматизированной информационной системы «Реформа ЖКХ» (далее - АИС) по утвержденным формам (на сайте <https://www.reformagkh.ru>).

Перечень МКД составляется на основании Реестра и соответствует ему в части входящих в Перечень РАП домов.

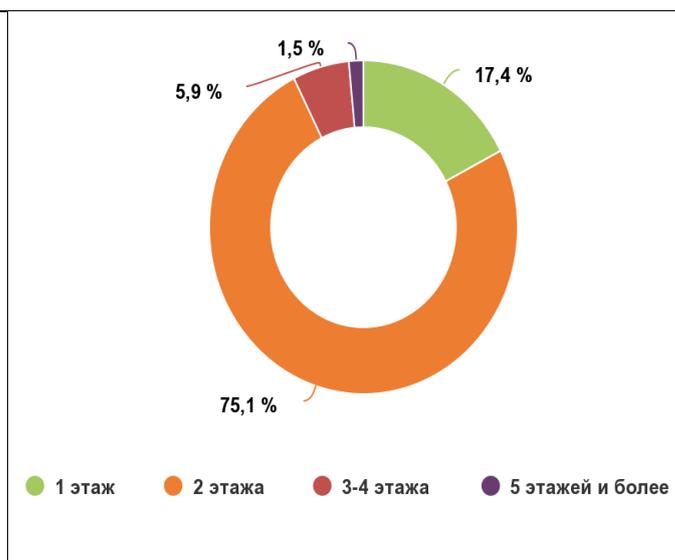
Согласно Методическим рекомендациям по порядку формирования и ведения реестров № 536/пр данные о МКД и жилых домах, признанных аварийными вводятся в систему уполномоченными органами **государственной власти субъектов РФ**. Фактически, как установлено в ходе контрольных мероприятий, эти функции осуществляют соответствующие органы местного самоуправления. В этой части КСП области обращает внимание, что в ходе контрольного мероприятия установлены многочисленные случаи несвоевременного принятия органами местного самоуправления решений о признании домов аварийными и подлежащими сносу, что может отражаться на своевременности внесения в Реестр данных о домах.

Согласно данным, представленным на сайте системы «Реформа ЖКХ» в Иркутской области количество аварийных домов, включенных в Реестр, составляет 6 181 ед., в т.ч. включенных в РАП 2019 - 2024 гг. - 1 071 ед. (17,3%). Площадь жилых помещений составляет 840,77 тыс. кв.м, в т.ч. в РАП - 397,60 тыс. кв.м (47,3%). Количество граждан, подлежащих переселению, составляет 45,88 тыс.чел., в т.ч. в РАП - 22,75 тыс. чел. (49,6%).

Структура АЖФ по годам постройки



Структура АЖФ по этажности



Как было отмечено выше, в Региональную адресную программу (из общего Реестра) включаются дома, отвечающие трем основным признакам: 1) дома должны быть многоквартирными, 2) должны быть **признаны** в установленном порядке аварийными **до 1 января 2017 года**, 3) аварийность МКД наступила **в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации**.

Достоверность сведений об аварийном жилищном фонде обеспечивают муниципальные образования области. Министерство, в свою очередь, обеспечивает **проверку достоверности** сведений об АЖФ путем проведения выборочных выездных

<sup>16</sup> Методические рекомендации по порядку формирования и ведения реестров многоквартирных домов и жилых домов, признанных аварийными, утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.07.2015 № 536/пр

проверок аварийных домов, а также проверки документов, на основании которых было принято решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу.

Проведенный анализ Перечня МКД, утвержденного в РАП, показал следующее.

1) Установлены случаи включения в Перечень РАП<sup>17</sup> и последующего переселения граждан из двух- трехквартирных жилых домов, которые **имеют признаки** жилых домов блокированной застройки и не отнесены законодательством к многоквартирным домам.

Согласно Методическим рекомендациями по порядку формирования и ведения реестров № 536/пр, тип дома определяется с учетом требований ЖК РФ, ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), постановления Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» и Положения №47.

При этом ни ЖК РФ, ни ГрК РФ не содержат понятия многоквартирного дома. Согласно п.6 Положения № 47 **многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с **жилищным законодательством**.

В статье 15 ЖК РФ дано определение жилого помещения, которым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан. В ст. 16 ЖК РФ даны определения видам жилых помещений, имеющих отношение к понятию «многоквартирный дом». В качестве главного квалифицирующего признака квартиры в ч. 3 данной статьи указана возможность прямого доступа **из квартиры в помещения общего пользования**, из чего следует, что если из жилых помещений в доме нет прямого доступа в помещения общего пользования в таком доме, то такие жилые помещения не являются квартирами, а дом не является многоквартирным.

Статьей 36 ЖК РФ к общему имуществу в многоквартирном доме отнесены:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и пр.;

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В статье 49 ГрК РФ, определяющей в отношении проектной документации каких объектов капитального строительства государственная экспертиза не проводится, выделяют три различных типа жилых домов:

---

<sup>17</sup> по иным программам субъекта РФ, в рамках которых не предусмотрено финансирование за счет средств Фонда

– отдельно стоящие жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи и с количеством этажей не более чем три (объекты индивидуального жилищного строительства);

– жилые дома, состоящие из нескольких блоков (количеством не более десяти) и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками (т.е. непосредственный доступ в помещения общего пользования отсутствует), расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования и количеством этажей не более трех (жилые дома блокированной застройки);

– многоквартирные дома, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

То есть ГрК РФ разделил жилые дома, состоящие из двух и более обособленных жилых помещений, предназначенных для проживания одной семьи, по признаку выхода из жилых помещений в помещения общего пользования (назвав такие дома многоквартирными) и на земельный участок (назвав такие дома жилыми домами блокированной застройки).

Учитывая вышеизложенное, можно классифицировать жилые дома следующим образом: индивидуальные жилые дома; жилые дома блокированной застройки (не имеющие помещений общего пользования и жилые помещения в таком доме имеют выход непосредственно на территорию общего пользования, т.е. земельный участок); многоквартирные дома (имеющие помещения общего пользования и жилые помещения в таком доме, называемые квартирами, имеют выход в помещения общего пользования, из которых уже обеспечивается выход на территорию общего пользования, т.е. земельный участок).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что двух-, трех- и четырехквартирные дома, квартиры в которых имеют непосредственный выход на земельный участок, и распространенные в сельской местности, следует классифицировать не как многоквартирные дома, а как жилые дома блокированной застройки. Причем такие дома могут иметь более одного этажа.

Однако, необходимо отметить, что здесь прослеживаются отдельные противоречия с Положением №47, в соответствии с которым квартиры в МКД могут иметь самостоятельные выходы на земельный участок.

В соответствии со ст. 36. ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и на земельный участок, границы и размер которого, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с нормами статьей 1, 7, 85 Земельного кодекса, статьи 37 ГрК РФ следует, что земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением, правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием. Таким образом, исходя из системного анализа законодательства следует, что для размещения (формирования земельного участка под существующим МКД) разрешенный вид использования земельного участка должен быть определен для размещения многоквартирных домов.

В ходе контрольного мероприятия было установлено, что отношении более чем 36 %

МКД, входящих в общий Перечень РАП, земельные участки под аварийными МКД не сформированы, кадастровые номера не присвоены. Проверка присвоенных и указанных в РАП кадастровых номеров земельных участков в публичной кадастровой карте свидетельствует о следующем:

- в отношении 199-ти земельных участков, **отраженные** в Перечне кадастровые номера **отсутствуют** в публичной кадастровой карте, что свидетельствует о включении в Перечень РАП недостоверных сведений (кадастровых номеров)

- для 21 земельного участка, на которых расположены МКД, установленный вид разрешенного использования земельных участков определен для индивидуальной жилой застройки, для 13-ти земельных участков - для ведения личного подсобного хозяйства (что в очередной раз косвенно указывает на то, что дома не могут быть многоквартирными), для отдельных земельных участков определены иные виды разрешенного использования (например, для размещения: административных зданий, лесной растительности, подстанций и т.д.), что свидетельствует о несоответствии указанного вида разрешенного использования земельного участка его фактическому использованию (в случае размещения на них МКД) либо о включении в Перечень РАП домов блокированной застройки.

Проведенный в ходе проверки анализ технических паспортов, экспертных заключений специализированных организаций, актов обследований в большинстве своем не содержат в описательной части определения типов жилых домов (МКД или блокированная застройка), оперируют понятием «жилой дом», что существенно затрудняет отнесение спорных домов к многоквартирным.

Однако проведенные осмотры показали, что квартиры в данных домах имеют общую стену без проемов, имеют самостоятельные выходы на изолированный земельный участок, **выходы в помещения общего пользования отсутствуют**, каждая часть жилого дома имеет собственные коммуникации и пр., что в большей степени соответствует признакам домов блокированной застройки.

Так, например, согласно техническому паспорту на жилой дом и земельный участок по адресу: Ангарский городской округ, с. Савватеевка, ул. Степная, 22, составленному в 1994 году, жилой дом является двухквартирным, общая полезная площадь дома составляет 65,0 кв.м, жилая – 37,8 кв. м. Помещения общего пользования (подвал, мансарда, цокольный этаж, мезонин, общий коридор, лестницы) отсутствуют. В акте обследования б/н от 10.02.2015 жилого помещения, расположенного по вышеуказанному адресу, в заключении межведомственной комиссии б/н от 10.02.2015 обследуемый дом поименован как двухквартирный жилой дом. Согласно экспертному заключению технического освидетельствования строительных конструкций данного жилого дома от 06.09.2016 №50-020-16 АТО, выполненного ООО «Строительно-Техническая Компания», объект освидетельствования представляет собой **«блокированный одноэтажный жилой дом, состоящий из двух квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок»**. Только в постановлении администрации Ангарского городского округа от 13.06.2018 №756-па указанный дом определен как многоквартирный.



(фото двухквартирных домов в с. Саватеевка, с. Обуса)

Признаки жилых домов блокированной застройки помимо вышеуказанного имеют двухквартирные жилые дома, включенные в Перечень ПП 3 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и Перечень МКД, утвержденный в РАП, расположенные по следующим адресам: Иркутская обл., Осинский район, д. Горхон, ул. Горхонская, д. 30, п. Жданово, ул. Гагарина, д. 6, п. Жданово, ул. Малышовская, д. 6, п. Жданово, ул. Свердлова, д. 5, с. Бильчир, ул. Ленина, д. 29, с. Бильчир, ул. Школьная, д. 3, с. Ирхидей, ул. Калинина, д. 2, с. Ирхидей, ул. Калинина, д. 11, с. Ирхидей, ул. Ленина, д. 5А, с. Ново-Ленино, ул. Борсоева, д. 15, с. Ново-Ленино, ул. Борсоева, д. 27, с. Ново-Ленино, ул. Сухэ-Батора, д. 3, с. Обуса, ул. 11 Комсомольцев, д. 4, с. Обуса, ул. Иванова, д. 22, с. Обуса, ул. Карла Маркса, д. 3, с. Оса, ул. Набережная, д. 13, с. Оса, ул. Нагорная, д. 4, с. Оса, ул. Степная, д. 21, с. Усть-Алтан, ул. Братьев Бильдаевых, д. 4, с. Усть-Алтан, ул. Ленина, д. 19, с. Усть-Алтан, ул. Ленина, д. 21, с. Усть-Алтан, ул. Морская, д. 4, с. Усть-Алтан, ул. Морская, д. 6, с. Усть-Алтан, ул. Свердлова, д. 6, с. Усть-Алтан, пер. Советский, д. 6, с. Усть-Алтан, пер. Советский, д. 8, с. Усть-Алтан, ул. Солнечная, д. 11, с. Хокта, ул. Набережная, д. 11, а также г. Ангарск, мкр. Китой, ул. Рабочая, д. 6.

Кроме того, анализ Перечня показывает, что такие дома имелись в Братском, Заларинском и других районах.

Согласно письму Министерства от 19.04.2019 №02-59-1496/19, направленному в адрес мэров (глав) муниципальных образований области, дома блокированной застройки, специализированный жилищный фонд и индивидуальные жилые дома не подлежат включению в РАП и должны расселяться за счет средств бюджетов муниципальных образований в соответствии с полномочиями, установленными ст. 14, 16 Федерального закона №131-ФЗ.

Таким образом, учитывая существующую правовую неопределенность в части отнесения жилых домов к многоквартирным, а также учитывая требования, установленные в разделе 2 РАП, в части возложения требований по проверке достоверности сведений об аварийном жилищном фонде на **Министерство**, КСП области, обращает внимание на имеющиеся признаки неправомерного включения данных домов в Перечень РАП и рекомендует Министерству усилить контроль за проверкой документов, на основании которых было принято решение о включении таких домов в РАП.

2) Включению в Перечень РАП подлежат МКД, признанные аварийными до 1 января 2017 года. **Решение** о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции **принимается органом**

исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления (абз. 7 п. 7 Положения №47). Таким образом, **датой признания** в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является **дата принятия решения** органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления.

Вместе с тем, согласно Методическим рекомендациям № 65/пр и разъяснениям Фонда<sup>18</sup> в случае признания многоквартирного дома аварийным до 4 апреля 2015 года датой признания многоквартирного дома аварийным признается дата решения, принятого межведомственной комиссией (пункт 47 указанного Положения о признании дома аварийным в редакции от 02.08.2007 № 494).

В ходе контрольного мероприятия были установлены случаи несвоевременного принятия решений органами местного самоуправления о признании включенных в Перечень РАП домов аварийными и подлежащими сносу. Так, например, в отношении 25 многоквартирных домов, расположенных в г. Шелехов, постановление администрации № 1356па было принято спустя три года - 20.12.2018, несмотря на то, что заключения межведомственной комиссии были подготовлены еще в 2015 году.

Также проверкой установлено несвоевременное принятие решений органами местного самоуправления Ангарского района по аварийным домам, расположенным по адресам: Иркутская обл., Ангарский городской округ, с. Савватеевка, ул. Степная, дом 22, (постановление № 759-по от 13.06.2018 – спустя три года и несколько месяцев после признания дома аварийным (заключение межведомственной комиссии от 10.02.2015 № 1)); г. Ангарск, р.п. Мегет, ул. Детсадовская, дом 7 – спустя пять лет и 9 месяцев (постановление от 13.06.12.2018 № 758-по, заключение межведомственной комиссии от 21.03.2013 № 4); г. Ангарск, р.п. Мегет, ул. Хлебная база № 15, дом 10 (постановление администрации г. Ангарска от 23.06.2018 № 757-па принято на основании заключения межведомственной комиссии от 26.03.2015 № 5), р-н Ангарский, рп. Мегет, ул. Железнодорожная, д. 9 (постановление администрации г. Ангарска от 13.06.2018 № 755-па принято на основании заключения межведомственной комиссии от 31.03.2015 № 10).

Учитывая полномочия, установленные для органов местного самоуправления в области жилищных отношений (п.п. 8 и 9 ст. 14 ЖК РФ), а также требования абзаца 2 п. 49 Положения №47, усматривается **бездействие** органов местного самоуправления в части непринятия решения о дальнейшем использовании многоквартирных домов и сроках отселения граждан в течение длительного времени.

3) Перечни МКД, отраженные в Перечне РАП и Перечнях, являющихся приложениями к подпрограммам, по отдельным объектам не совпадают по площади жилых помещений, подлежащих расселению, количеству жителей. Например:

Наименование МО	Адрес МКД	Приложение 1 к подпрограмме 4 (Постановление № 780-пп)		Перечень РАП (Постановление № 270-пп)	
		площадь, кв. м	количество человек	площадь, кв. м	количество человек
Тайшетский муниципальный район	г. Бирюсинск, ул. Жилой городок, д. 20	313,7	16	221	13
Тайшетский муниципальный район	г. Бирюсинск, ул. Жилой городок, д. 21	433	22	307,7	18
Тайшетский муниципальный район	г. Бирюсинск, ул. Заводская, д. 30	186,9	19	163,1	18
Тайшетский муниципальный район	г. Бирюсинск, ул. Заводская, д. 47	160,6	7	104,3	6

<sup>18</sup> Письмо Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 03.07.2019 № ОР-07/1098

Кроме того, в ходе проведения контрольного мероприятия установлены многочисленные случаи несоответствия в части фактического количества граждан, подлежащих переселению из жилых помещений, которые обусловлены изменениями в составе семей, проживающих в аварийном жилье (рождение, смерть, смена места жительства (изменение прописки) и т.д.), что требует своевременной корректировки Перечня РАП, поскольку количество граждан, переселенных из АЖФ, является одним из показателей результативности использования субсидий, устанавливаемых в соглашениях.

Так, например, в отчете по использованию субсидии за 2020 год муниципальное образование «Ново-Ленино» отчиталось в Министерство о переселении 25 граждан из 169,7 кв. м. аварийного жилищного фонда путем заключения договоров социального найма муниципального жилья, целевые показатели, предусмотренные Соглашением, выполнены. Фактически, в связи с изменением состава семей, проживающих по ул. Борсоева, 27 переселено 12 человек вместо 19.

В этой части можно рекомендовать Министерству проводить работу по уточнению количества расселяемых жителей, расселяемой площади, непосредственно перед заключением соглашений с целью установления корректных целевых показателей и недопущению формирования недостоверных сведений.

4) В Перечень РАП включены жилые дома, в отношении которых **в отступление** от требований пункта 3 Положения №47, не осуществлена постановка на государственный учет. Так, 3 аварийных МКД, расположенных по адресам: Иркутская область, Осинский район, с. Ирхидей, ул. Калинина, д. 2 и д. 11; ул. Ленина, д. 5А, находились в муниципальной собственности, при этом соответствующие права зарегистрированы в Росреестре не были. Согласно пояснениям главы администрации дома были построены и предоставлены жителям в период СССР ранее существовавшим хозяйственным обществом – ТОО «Бильчирский» и переданы по акту приема-передачи МО «Ирхидей» от 18.03.1997. Дома не были приватизированы, состояли в реестре муниципальной собственности в соответствии с постановлением главы администрации от 03.04.1997 № 11. Между жителями и администрацией МО «Ирхидей» с 1997 года сложились жилищные правоотношения, регулируемые ст.60–69 ЖК РФ, поскольку жители добросовестно длительное время исполняли права и обязанности нанимателя жилого помещения.

Вместе с тем, **в нарушение** ст.60 ЖК РФ администрацией муниципального образования с жителями домов договорные отношения по использованию жилого помещения муниципального жилищного фонда путем заключения письменного договора социального найма жилого помещения не были оформлены.

## **2. Оценить существующую потребность в объемах финансирования на реализацию мероприятий по сокращению непригодного для проживания жилищного фонда и переселению граждан из непригодных для проживания жилых помещений (строений) в Иркутской области**

2.1. Согласно Реестру общая площадь **жилых помещений** аварийных МКД в Иркутской области по состоянию на 01.01.2021, по информации Министерства (письмо от 01.02.2021 № 02-01-695/21) составляет 780,98 тыс. кв.м., из них признаны аварийными до 1 января 2017 года в РАП в редакции от 29.01.2021 - 398,8 тыс. кв.м. Данная площадь включена в РАП и полностью обеспечена планируемыми источниками финансирования. Переселение граждан из аварийного жилья за счет средств Фонда предусмотрены в размере 350,9 тыс. кв.м., что составляет 87,9% от площади аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года.

тыс. кв.м.

Целевой показатель	Общая площадь	Признаны аварийными	Признаны	Переселение за счет
--------------------	---------------	---------------------	----------	---------------------

	(по состоянию на 01.01.2021)	до 01.01.2017 (РАП в редакции от 29.01.2021)	аварийными после 01.01.2017	средств Фонда АЖФ, признанного таковым до 01.01.2017
расселяемая площадь жилых помещений	780,98	398,8	382,18	350,9

Проведенный анализ показывает, что дополнительная потребность в расселении аварийного жилищного фонда, признанного после 1 января 2017 года на 01.01.2021 составляет 382,18 тыс. кв.м., которые при тех же темпах расселения будут расселены ориентировочно до 2031 года.

КСП области рассчитана примерная стоимость мероприятий по переселению в отношении МКД, признанных аварийными после 01.01.2017 исходя из данных Реестра на и норматива стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в Иркутской области на конец 2020 года (по состоянию на 4 квартал 2020 года - 48 565,0 руб.<sup>19</sup>), без учета инфляции и индексов роста цен на недвижимость (таблица).

Наименование	Расселяемая площадь жилых помещений (тыс. кв.м.)								Стоимость тыс. руб.
	общая	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Реестр	780,98	х	х	х	х	х	х	х	х
РАП 2019-2025	398,8	18,9	39,6	57,4	91,5	51,4	76,5	63,5	16 275 289,5*
ГП 2019-2024	304,2	11,6	47,41	48,99	38,91	78,09	79,22	х	13 782 194,2 **
Потребность	382,18	х	х	х	х	х	х	х	18 560 571,7 ***

\* Стоимость мероприятий по переселению составляет 16 275 289,5 тыс. руб., в т.ч. финансирование за счет средств Фонда 14 531 283,2 тыс. руб.

\*\* Стоимость мероприятий по переселению составляет 13 782 194,2 тыс. руб., в т.ч. финансирование за счет средств Фонда 9 768 548,2 тыс. руб.

\*\*\* 382,18 (тыс. кв. м.) x 48.565 (тыс. руб.) = 18 560 571,7 ( тыс. руб.)

Таким образом, дополнительная расчетная потребность в расселении аварийного жилищного фонда, признанного после 1 января 2017 года в размере 382,18 тыс. кв.м. на 01.01.2021 без учета повышения средней стоимости кв. метра жилья составляет около 18,6 млрд. рублей. К моменту начала расселения данная потребность, по оценке КСП области, существенно вырастет как по объемным показателям, так и в денежной оценке.

**2.2. Субсидии, предоставляемые бюджету Иркутской области из федерального бюджета и из средств Фонда на софинансирование мероприятий по переселению граждан рассчитываются исходя из средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в соответствующем субъекте РФ, устанавливаемой Минстроем России на соответствующий период. Аналогичным образом рассчитываются субсидии местным бюджетам.**

В настоящее время средняя рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> определяется на основании Методики, утвержденной приказом Минстроя России от 17.12.2018 № 816/пр.

Расчетный показатель средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения на очередной квартал по каждому субъекту РФ (РПС) рассчитывается на основании информации, предоставляемой Федеральной службой государственной статистики (далее Росстат) и данных мониторинга рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения<sup>20</sup>.

РПС рассчитывается как средняя величина четырех показателей (средняя **цена** 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения на **первичном и вторичном** рынке в субъекте РФ, стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых домов а также данных мониторинга рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, который осуществляет Минстрой России) с применением **понижающего коэффициента 0,85** и с учетом индекса-дефлятора по виду экономической деятельности «Строительство»,

<sup>19</sup> Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.09.2020 № 557/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ на IV квартал 2020 года», норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в Иркутской области утвержден в размере 48 565,00 рубля.

<sup>20</sup> Органы государственной власти субъектов РФ не принимают участия в расчете средней стоимости

устанавливаемый Минэкономразвития РФ в рамках прогноза социально-экономического развития РФ на среднесрочный период<sup>21</sup>.

Необходимо отметить, что средняя цена 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир (отдельно по первичному и вторичному рынку) рассчитывается как средневзвешенная величина на основании данных о фактических ценах сделок в расчете на 1 м<sup>2</sup> общей площади и о количестве реализованных квадратных метров общей площади квартир. Однако, как было отмечено выше, к данному показателю применяется **понижающий коэффициент (0,85)**.

Еще один показатель «Стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых домов» формируется Росстатом, на основании заполнения застройщиками Формы статистического наблюдения «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений», которую заполняют юридические лица, осуществляющие строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

Основанием для формирования данных о фактической стоимости строительства объекта являются документы бухгалтерского учета, основанные на сведениях актов приемки, которые согласно п. 4 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ необходимы для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Вместе с тем, в указанные расходы не включаются **фактические затраты, которые несут строительные организации** на выполнение кадастровых работ, подготовку технических планов зданий и сооружений, оформление технических паспортов объектов, обследования, испытания, диагностику зданий и сооружений, затраты, связанные с предоставлением обязательной банковской гарантии, затраты по подключению (технологическому присоединению) к сетям инженерно-технического обеспечения, затраты по размещению, утилизации отходов строительного производства; затраты на обеспечение безопасности строящихся объектов, затраты на страхование объекта строительства и пр. вместе с тем, указанные расходы включаются в себестоимость и, соответственно, цену реализуемого на рынке жилья.

Необходимо отметить, что с 25 октября 2020 года вступил в силу приказ Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр «Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ на территории РФ», которым предусмотрена возможность учета не предусмотренных ранее действовавшими методическими документами фактических затрат, которые несут строительные организации в современных условиях, что, в свою очередь, должно повлечь увеличение фактической стоимости строительства объекта и, соответственно, средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения.

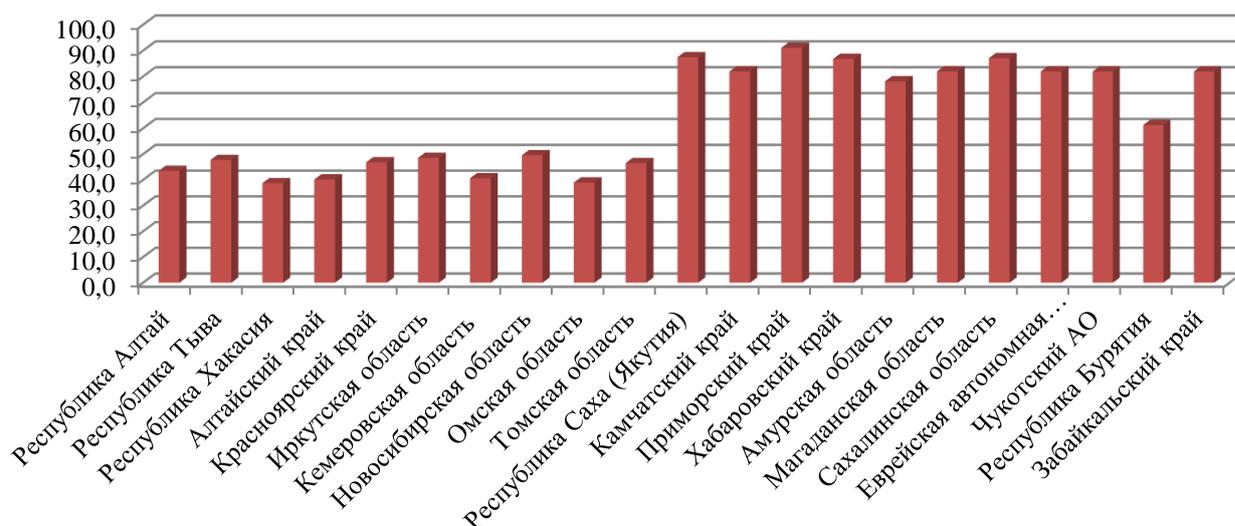
Вместе с тем, анализ расчета средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения по субъектам РФ показал, что на протяжении длительного времени, утверждаемые ежеквартально показатели не отражают реальной стоимости (занижены) 1 м<sup>2</sup> жилья.

Наглядно это видно при сравнении нормативов стоимости, установленных для субъектов Дальневосточного федерального округа (ДФО), для которых установлен особый порядок расчета: РПС принимается **равным средней цене 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения на рынке первичного жилья** в данных субъектах РФ (диаграмма).

---

<sup>21</sup> РПС = ((Цп.р. + Цв.р. + СМ) x 0,85 + Сстр.) / ni x Кдефл

Средняя рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> по субъектам СФО и ЦФО на I квартал 2021 года (в тыс. руб.)



В 2020 году перед Минстроем России была поставлена задача **по увеличению нормативной стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья** как не учитывающую должным образом себестоимость строительства и его маржинальность (рентабельность).

Согласно Проекту новой методики, размещенной на сайте для публичного обсуждения, РПС должен рассчитываться как показатель средней цены исходя из рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения на первичном и вторичном рынке.

В случае утверждения нового расчета РПС, по предварительным оценкам размер средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения для Иркутской области должен составить около 60,5 тыс. рублей. **Однако до настоящего времени, изменения в методику не внесены.**

Согласно данным Росстата Иркутской области средние цены 1 м<sup>2</sup> общей площади на первичном рынке жилья Иркутской области за I квартал 2021 г. составили 75,7 тыс. рублей, на вторичном – 63,0 тыс. рублей. Динамика цен за 2019-2020 годы представлена в таблице.

рублей/кв. метр

Типы квартир	Рынок жилья	2019 год			
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Все квартиры:	первичный	55519,64	56367,17	58441,66	60414,64
	вторичный	44808,57	45847,28	46476,89	47458,2
Из них:					
- низкого качества	вторичный	48175,06	50712,28	51588,3	53745,06
- среднего качества ( типовые )	первичный	56780,88	56379,13	53941,13	57480,65
	вторичный	42846,2	43816,22	44283,82	44947,85
- улучшенного качества	первичный	55365,36	56365,71	58992,19	60773,54
	вторичный	53603,17	54907,62	56359,75	58707,88
Типы квартир	Рынок жилья	2020 год			
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Все квартиры:	первичный	64993,22	70105,67	71480,63	73138,28
	вторичный	48120,91	48324,87	49483,04	57730,68
Из них:					
- среднего качества ( типовые )	первичный	65095,98	69990,19	73535,32	73187,2
	вторичный	45172,36	45356,57	46592,35	54603,71
- улучшенного качества	первичный	64985,59	70114,25	71328,02	73134,65
	вторичный	63425,86	64005,24	64655,41	

Исходя из сложившейся средней цены 1 м<sup>2</sup> общей площади на первичном и вторичном рынках жилья Иркутской области за I квартал 2021 г. в размере 69,4 тыс. рублей ((75,7 + 63,0)/2=69,4 тыс. рублей) расчетная потребность в финансовых ресурсах

для расселения всего аварийного фонда, исключенного в Реестр по состоянию на 01.01.2021 превышает 25,5 млрд. рублей.

**2.3.** При проведении проверок в муниципальных образованиях было установлено, что в отдельных муниципальных образованиях (например, Бодайбинском и Кунерминском) не произведен снос расселенного аварийного жилого фонда. Основной причиной является отсутствие денежных средств в местных бюджетах. К иным причинам можно отнести непредвиденные обстоятельства (незавершенные судебные разбирательства, розыск граждан, чье местопребывание неизвестно, оформление наследства и т.д.).

Снос расселенных домов – это одно из ключевых направлений работы по ликвидации аварийного жилищного фонда, поскольку после сноса высвободившийся земельный участок, должен быть использован под строительство новых домов, социально-значимых объектов или благоустройства и формирования современной городской среды.

КСП области обращает внимание, что данная проблема является общегосударственной. Так в 2020 году в рамках контрольной деятельности Фонда был осуществлен мониторинг реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в ходе, которого в 15 регионах было зафиксировано незавершение мероприятий по сносу аварийных домов, расселенных в 2008–2016 годах<sup>22</sup>.

Потребность в дополнительном финансировании сноса расселенных аварийных жилых домов имеется и по Подпрограммам 3, 4, 12.

Рекомендации о рассмотрении возможности предоставления муниципальным образованиям Иркутской области субсидии из областного бюджета в целях софинансирования расходных обязательств по сносу расселенного аварийного жилищного фонда неоднократно озвучивались депутатами Законодательного Собрания Иркутской области<sup>23</sup>.

### **3. Проверить соблюдение Министерством как главным распорядителем средств областного бюджета требований законодательства при предоставлении субсидий муниципальным образованиям в рамках соответствующих подпрограмм Госпрограммы «Доступное жилье»**

Министерство является исполнительным органом государственной власти Иркутской области, уполномоченным на предоставление и распределение субсидий между муниципальными образованиями в рамках соответствующих подпрограмм Госпрограммы, а также главным распорядителем средств областного бюджета, предусмотренных на эти цели.

#### ***3.1. Подпрограмма 3 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (далее – Подпрограмма 3)***

Ресурсное обеспечение Подпрограммы 3 в числе источников финансирования включает средства областного и местных бюджетов.

В 2019-2020 годах цели и условия предоставления и расходования субсидий бюджетам муниципальных образований из областного бюджета, критерии отбора муниципальных образований для предоставления субсидий и методики их распределения между муниципальными образованиями устанавливались двумя разными нормативными правовыми актами Правительства Иркутской области: на 2019 год - постановлением

<sup>22</sup> <https://fondgkh.ru/news/fond-sodeystviya-reformirovaniyu-zhkkh-podvel-itogi-kontrolnoy-deyatelnosti-za-2020-god>

<sup>23</sup> [http://www.irzs.ru/events/news/detail.php?ID=31127&sphrase\\_id=1433325](http://www.irzs.ru/events/news/detail.php?ID=31127&sphrase_id=1433325)

Правительства Иркутской области от 03.04.2019 № 281-пп; на 2020 год - от 30.12.2019 № 1135-пп (далее – Положение № 281-пп и Положение № 1135-пп).

Субсидии предоставлялись на строительство и (или) приобретение, реконструкцию<sup>24</sup> жилых помещений, а также предоставление возмещений гражданам за изымаемые жилые помещения АЖФ. Согласно Разделу 2 Подпрограммы переселение граждан из непригодного для проживания жилищного фонда регулируется статьями 32 (обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения **при изъятии земельного участка** для государственных или муниципальных нужд) и 89 (предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма **в связи с выселением**) ЖК РФ.

При этом в соответствии с нормами Положений № 281-пп и №1135-пп, в **первую очередь** и в полном объеме предоставляются субсидии на реализацию мероприятий по расселению многоквартирных домов, включенных в Перечень и признанных аварийными и подлежащими сносу **в результате чрезвычайной ситуации природного и техногенного характера** на территории муниципального образования Иркутской области (далее - чрезвычайная ситуация).

КСП области обращает внимание, что мероприятия, связанные с возмещением ущерба, причиненного здоровью и **имуществу** граждан вследствие чрезвычайных ситуаций регулируются в рамках иного законодательства (о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера <sup>25</sup>), такие мероприятия должны иметь иные источники финансирования (например, заранее созданные резервы финансовых и материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций).

Во вторую очередь субсидии предоставляются остальным муниципальным образованиям на реализацию мероприятий в целях расселения многоквартирных домов, включенных в Перечень.

Приложением 1 к Подпрограмме в ред. от 23.05.2019 был утвержден Перечень МКД, признанных в установленном порядке до 1 января 2017 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции **по иным причинам, не связанным с физическим износом**. В него были включены 5 МКД, расположенные по адресам: Братский район п. Турма, ул. Больничная, д. 15; г. Иркутск, ул. Борцов Революции, д. 12; г. Железногорск-Илимский, кв-л 1-й, д. 61; г. Бирюсинск, ул. Советская, д. 37; с. Мальта, ул. Красной Звезды, д. 5 Б. Указанные дома не включены в Перечень РАП, как не соответствующие критериям.

В дальнейшем Перечень МКД к Подпрограмме 3 дополнен другими домами, признанными в установленном порядке до 1 января 2017 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции **в связи с физическим износом**.

Субсидии местным бюджетам на обеспечение жильем граждан, проживающих в домах, признанных непригодными для постоянного проживания

Первоначальное распределение субсидии было произведено только в июне 2019 года<sup>26</sup> с нарушением сроков, установленных ч. 2 ст. 15 Закона о бюджете на 2019 год<sup>27</sup>, в сумме 47 369,5 тыс. рублей, в том числе:

- Бирюсинскому МО - 21 296,4 тыс. рублей;
- Белореченскому МО - 26 073,1 тыс. рублей.

<sup>24</sup> только в 2019 году

<sup>25</sup> Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»; Закон Иркутской области от 08.06.2009 № 34-ОЗ «Об отдельных вопросах защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в Иркутской области»

<sup>26</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 07.06.2019 № 464-пп

<sup>27</sup> Закон Иркутской области от 17.12.2018 № 131-ОЗ «Об областном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов»

Остальные муниципальные образования заявки не подали.

Как установлено в ходе проверки, жилые помещения г. Бирюсинск, ул. Советская, д. 37; с. Мальта, ул. Красной Звезды, д. 5 Б были уничтожены (пожаром, взрывом).

Расчет размеров субсидий произведен в соответствии с методикой.

В соответствии с постановлением Правительства Иркутской области от 23.09.2019 № 781-пп размер субсидии Бирюсинскому МО был уменьшен на 4 538,7 тыс. рублей и составил 16 757,8 тыс. рублей.

Окончательное распределение субсидий было произведено только в октябре 2019 года<sup>28</sup> (также с нарушением сроков, установленных ч. 2 ст. 15 Закона о бюджете на 2019 год), на общую сумму 149 261,9 тыс. рублей, 11 муниципальным образованиям на расселение 17 многоквартирных домов, из которых 15 домов в 9 муниципальных образованиях расселялись в связи с физическим износом на сумму 106 431,0 тыс. рублей (таблица).

МО	Адрес	Распределение	Площадь
<b>ИТОГО</b>		<b>106 431,0</b>	<b>2 618,2</b>
Кобляковское МО	с. Кобляково, ул. Молодежная, д. 5	9 364,3	230,5
Тыретское МО	рп. Тыреть 1-я, ул. 8 Марта, д. 52	13 179,1	324,4
Мамонское МО	с. Мамоны, ул. Центральная, д. 4	9 738,1	239,7
Уриковское МО	п. Малая Топка, ул. Ключевая, д. 29	4 265,5	106,1
Хомутовское МО	п. Плишкино, ул. Подгорная, д. 33, ул. Подгорная, д. 35	44 388,2	1 092,6
Еланцынское МО	д. Нарин-Кунта, ул. Карьерная, д. 1; д. Тонта, ул. Школьная, д. 5; с. Еланцы, пер. Пионерский, д. 6; с. Еланцы, ул. 60 лет Октября, д. 18	16 981,7	418,0
Бельское МО	с. Бельск, ул. Иванова, д. 46	1 190,4	29,0
Новогромовское МО	д. Малиновка, ул. Заозерная, д. 11; д. Малиновка, ул. Заозерная, д. 7	4 723,7	113,9
Парфеновское МО	д. Савинская, д. 35	2 600,0	64,0

Начиная с 2020 года в соответствии положениями Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее – БК РФ) распределение субсидий местным бюджетам из бюджета субъекта РФ между муниципальными образованиями (за исключением субсидий, распределяемых на конкурсной основе, а также субсидий за счет средств резервных фондов) **утверждается законом о бюджете субъекта РФ на очередной финансовый год и плановый период**. Распределение субсидии в 2020 году установлено Законом о бюджете на 2020 год<sup>29</sup> 25 муниципальным образованиям в сумме **206 235,6 тыс. рублей**.

На 2020 год в Перечень не включались МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу в связи с чрезвычайной ситуацией. Проверка правильности расчета первоначального распределения субсидий на 2020 год (таблица) показала лишь незначительные отклонения, которые можно отнести на округление.

тыс. рублей

МО	Распределение (20.12.2019)	Площадь	Расчет (по методике)		
			Доля площади	Размер субсидии	Отклонение
<b>ИТОГО</b>	<b>206 235,6</b>	<b>9 845,6</b>	-	<b>206 235,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Муниципальные районы:</b>					
Баяндаевский район	8 127,4	388,0	0,039	8 127,4	0,0
Братский район	19 222,9	917,7	0,093	19 223,0	-0,1
Шелеховский район	7 464,4	356,3	0,036	7 463,4	1,0
<b>Городские поселения:</b>					
Куйтунское МО	9 509,4	453,98	0,046	9 509,5	-0,1
Мишелевское МО	7 262,3	346,70	0,035	7 262,3	0,0
Михайловское МО	1 466,3	70,00	0,007	1 466,3	0,0

<sup>28</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 10.10.2019 № 834-пп

<sup>29</sup> Закон Иркутской области от 20.12.2019 № 130-ОЗ «Об областном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов» (далее – Закон о бюджете на 2020 год)

<b>Сельские поселения:</b>					
Балаганское МО	11 085,1	529,2	0,054	11 085,1	0,0
Бажирское МО	19 262,7	919,6	0,093	19 262,8	-0,1
Владимирское МО	16 076,7	767,5	0,078	16 076,8	-0,1
Моисеевское МО	2 346,0	112,0	0,011	2 346,1	-0,1
Семеновское МО	5 301,6	253,1	0,026	5 301,7	-0,1
Холмогойское МО	5 427,3	259,1	0,026	5 427,4	-0,1
Хор-Тагнинское МО	7 182,7	342,9	0,035	7 182,7	0,0
Еланцынское МО	13 362,0	637,9	0,065	13 362,1	-0,1
Хужирское МО	1 577,3	75,3	0,008	1 577,3	0,0
МО Ново-Ленино	7 101,0	339,0	0,034	7 101,0	0,0
МО Бильчир	10 092,2	481,8	0,049	10 092,2	0,0
МО Ирхидей	5 948,9	284,0	0,029	5 948,9	0,0
МО Каха-Онгойское	2 714,7	129,6	0,013	2 714,7	0,0
МО Обуса	10 668,2	509,3	0,052	10 668,3	-0,1
МО Оса	9 355,7	446,6	0,045	9 355,7	0,0
МО Усть-Алтан	14 997,9	716,0	0,073	14 998,0	-0,1
Верхнемарковское МО	3 665,7	175,0	0,018	3 665,7	0,0
Подымахинское МО	978,2	46,7	0,005	978,2	0,0
Мамонское МО	6 039,0	288,3	0,029	6 039,0	0,0

В распределение субсидий в 2020 году дважды вносились изменения Законом Иркутской области от 27.05.2020 № 44-ОЗ и постановлением Правительства Иркутской области от 18.11.2020 № 936-пп.

В мае 2020 года за счет остатков, не использованных в 2019 году лимитов бюджетных обязательств, финансирование было увеличено на 7 907,5 тыс. рублей и составило 214 143,1 тыс. рублей, кроме того был произведено перераспределение (таблица).

тыс. рублей

МО	Распределение 2020 год			Отклонение
	20.12.2019 таб. 37	27.05.2020 таб. 37		
		Всего	в том числе остаток	
Баяндаевский район	8 127,4	-	-	- 8 127,4
Белореченское МО	-	1 383,5	1 383,5	1 383,5
Мишелевское МО	7 262,3	13 674,8	-	6 412,5
Михайловское МО	1 466,3	-	-	- 1 466,3
Мамонское МО	6 039,0	-	-	- 6 039,0
Еланцынское МО	13 362,0	16 361,2	6 524,0	2 999,2
Хомутовское МО	-	12 745,0	-	12 745,0

В ноябре было произведено перераспределение в пределах доведенных лимитов бюджетных обязательств на сумму 2 796,7 тыс. рублей, в том числе:

- 2 муниципальным образованиям был уменьшен размер субсидии в связи с экономией по закупочным процедурам: Мишелевскому МО на 1 641,4 тыс. рублей, Еланцынскому МО на 1 155,3 тыс. рублей;

- 3 муниципальным образованиям размер субсидии был увеличен: Шелеховскому району на 1 030,0 тыс. рублей, МО «Бильчир» на 611,4 тыс. рублей, Подымахинскому МО на 1 155,3 тыс. рублей.

В 2020 году в составе субсидии предусмотрен остаток не использованных в 2019 году лимитов бюджетных обязательств в общей сумме 7 907,5 тыс. рублей (Белореченское МО - 1 383,5 тыс. рублей и Еланцынское МО - 6 524,0 тыс. рублей).

### **3.2. Подпрограмма 4 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда во взаимодействии с Фондом (далее – Подпрограмма 4)**

Ресурсное обеспечение Подпрограммы 4 в числе источников финансирования включает средства областного и местных бюджетов, а также средства Фонда.

Правовые и организационные основы переселения граждан из аварийного жилищного фонда установлены Федеральным законом № 185-ФЗ.

Субсидии предоставляются с 2019 года муниципальным образованиям Иркутской области ежегодно для реализации соответствующего этапа РАП. Порядок предоставления субсидий из областного бюджета местным бюджетам на 2019 год утвержден Постановлением Правительства Иркутской области от 20.05.2019 № 399-пп (далее – Порядок №399-пп), на 2020 год утвержден в Приложении 2 к Подпрограмме 4 (далее – Положение №780-пп).

В рамках Порядка № 399-пп, Положения № 780-пп субсидии предоставляются ежегодно и расходуются на приобретение, строительство жилых помещений, возмещений гражданам за изымаемые жилые помещения. Кроме того в 2020 году субсидии могли быть использованы на предоставление гражданам субсидии на приобретение (строительство) жилых помещений и предоставление субсидий лицам, заключившим с органами местного самоуправления договоры о развитии застроенных территорий и (или) договоры о комплексном развитии территорий.

Соглашения о предоставлении субсидии заключены между Министерством и уполномоченными органом местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области **на каждый этап реализации** в год, предшествующий первому году соответствующего этапа, или в первый год соответствующего этапа.

Распределение субсидий в целях софинансирования за счет средств областного бюджета на 2019 год утверждено Порядком № 399-пп, на 2020 год - Законом о бюджете на 2020 год (приложение № 17 Закона, таблицы 38, 77).

**На 2019 год** расчет размера субсидий для муниципальных образований Иркутской области осуществлен в соответствии с Методикой распределения субсидий, утвержденной Порядком № 399-пп.

Согласно Методике определяется стоимость реализации мероприятий по муниципальному образованию исходя из произведения площади МКД, планируемых к расселению в муниципальном образовании Иркутской области<sup>30</sup> и средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения, установленной для Иркутской области правовым актом Минстроя России на четвертый квартал года, предшествующего году предоставления субсидий. Затем пропорционально объемам расселяемого жилья определяется объем средств Фонда, средств местного и областного бюджетов.

В 2019 году распределение субсидий осуществлено дважды:

- постановлением Правительства Иркутской области № 484-пп<sup>31</sup> – уведомления по расчетам между бюджетами утверждены и доведены 05.08.2019, всего распределено **970 960,2 тыс. рублей**, в том числе средств Фонда – 832 460,7 тыс. рублей, средств областного бюджета – 138 499,5 тыс. рублей;

- постановлением Правительства Иркутской области № 1156-пп<sup>32</sup> – уведомления по расчетам между бюджетами **утверждены и доведены 30.12.2019**, всего распределено средств в сумме **183 679,0 тыс. рублей** за счет средств областного бюджета.

При проверке расчетов распределения субсидий на 2019 год установлено, что изначально и до конца года объем субсидий за счет областного бюджета и средств Фонда, а также средства местного бюджета на реализацию мероприятий были определены с

<sup>30</sup> на основании Плана реализации мероприятий по переселению граждан из АЖФ, признанного таковым до 1 января 2017 года, по способам переселения, являющегося приложением 2 к региональной адресной программе Иркутской области "Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019 - 2025 годах", утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 1 апреля 2019 года № 270-пп.

<sup>31</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 19.06.2019 № 484-пп

<sup>32</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 30.12.2019 № 1156-пп

дефицитом: на начало года с дефицитом - 242 028,7 тыс. рублей; на конец года с дефицитом – 58 349,7 тыс. рублей от объемов, определенных Методикой. Это обусловлено пределами лимитов бюджетных обязательств, доведенных до Министерства на соответствующий финансовый год и на плановый период, в соответствии со сводной бюджетной росписью областного бюджета.

В недостаточном объеме от потребности определены финансовые источники по всем муниципальным образованиям, наибольший недостаток сложился по МО «Город Иркутск» - **107 351,4** тыс. рублей. Основной причиной дефицита средств является недостаточный объем средств Фонда, поскольку порядок расчета основан на определении средств областного и местного бюджетов в установленных размерах софинансирования в зависимости от первоначально установленного объема средств Фонда.

Анализ расчетов дополнительного распределения субсидий (по постановлению № 1156-пп) показал, что в **нарушение** положений Методики Нижнеудинскому МО предусмотрены средства на **76 967,1 тыс. рублей** превышающую расчетную. Согласно Методике, средства в размере отклонения подлежали выделению за счет средств Фонда, а были выделены за счет средств областного бюджета путем перераспределения средств внутри сметы Министерства. При этом КСП области отмечает, что Методика не предусматривает иного механизма расчета, что можно отнести к ее недостаткам.

Анализ итогового распределения субсидий в разрезе муниципальных образований приведен в таблице:

тыс. рублей

№ п/п	Муниципальное образование Дата уведомлений Источник	Всего	в том числе:		Постановление Правительства области от 19.06.2019 № 484-пп			Постановление области от 30.12.2019 № 1156-пп		
			Фонд	ОБ	Всего	05.08.2019		Всего	30.12.2019	
						Фонд	ОБ		Фонд	ОБ
1	МО «Бохан»	29 651,7	24 342,1	5 309,6	29 739,9	24 414,5	5 325,4	-88,2	-72,4	-15,8
2	МО «Железногорск-Илимское ГП	36 716,1	30 425,2	6 290,9	36 740,8	30 445,7	6 295,1	-24,7	-20,5	-4,2
3	Смоленское МО	13 697,6	11 265,8	2 431,8	13 697,6	11 265,8	2 431,8	0,0		
4	Киренское МО	101 945,4	84 161,2	17 784,2	102 331,1	84 479,6	17 851,5	-385,7	-318,4	-67,3
5	город Иркутск	406 428,5	364 965,5	41 463,0	406 428,5	364 965,5	41 463,0	0,0		
6	Тайшетское МО	79 022,1	65 482,5	13 539,6	79 022,1	65 482,5	13 539,6	0,0		
7	МО «город Шелехов»	254 637,3	211 406,0	43 231,3	254 637,3	211 406,0	43 231,3	0,0		
8	Нижнеудинское МО	232 540,5	40 412,4	192 128,1	48 362,9	40 001,1	8 361,8	184 177,6	411,3	183 766,3
Итого		1 154 639,2	832 460,7	322 178,5	970 960,2	832 460,7	138 499,5	183 679,0	0,0	183 679,0

**На 2020 год** расчет размера субсидий для муниципальных образований осуществлен в соответствии с Методикой распределения субсидий, введенной Постановлением Правительства Иркутской области от 31.01.2020 № 47-пп являющейся приложением 3 к Подпрограмме 4 (далее – Методика № 780-пп).

Согласно Методике № 780-пп размер субсидии муниципальному образованию определяется в несколько этапов: сначала определяется стоимость реализации мероприятия по муниципальному образованию исходя из произведения площади многоквартирных домов, планируемых к расселению в муниципальном образовании и средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения, установленной для Иркутской области правовым актом Минстроя России на квартал распределения субсидий<sup>33</sup>. В 2020 году первоначальное распределение осуществлено в первом квартале 2020 года. Затем пропорционально объемам расселяемого жилья определяется объем средств Фонда, объем средств областного бюджета, необходимый муниципальному образованию на реализацию мероприятий в рамках соответствующего этапа программы в

<sup>33</sup> до 19.11.2020 - на четвертый квартал года, предшествующего году предоставления субсидий

зависимости от размера площади аварийных жилых помещений и объемов сводной бюджетной росписи областного бюджета на предоставление субсидий в соответствующем году предоставления субсидий. В последнюю очередь определяется объем средств местного бюджета.

Распределение субсидий в 2020 году осуществлено четыре раза:

- Законом о бюджете на 2020 год – уведомления по расчетам между бюджетами утверждены и доведены 01.01.2020;

- распоряжениями Министерства от 18.03.2020 № 59-131-мр от 18.03.2020 № 59-132-мр – уведомления по расчетам между бюджетами утверждены и доведены 25.03.2020;

- постановлением Правительства Иркутской области от 04.08.2020 № 640-пп – уведомления по расчетам между бюджетами утверждены и доведены 04.08.2020;

- постановлением Правительства Иркутской области от 27.11.2020 № 976-пп - уведомления по расчетам между бюджетами утверждены и доведены 25.12.2020.

В процессе проверки осуществлен анализ распределения субсидий на начало и на конец года, который показал, что изначально и до конца года был определен достаточный объем субсидий – в соответствии с общим размером расчетной финансовой потребности на 2020 год.

Распределение субсидий на начало года осуществлено без отклонений от Методики по всем муниципальным образованиям, кроме МО «Город Иркутск» (превышение над расчетной суммой на 32 078,8 тыс. рублей) и МО «Город Шелехов» (превышение на 5 692,8 тыс. рублей).

Распределение субсидий на конец года осуществлено без отклонений от Методики, кроме Нижнеудинского МО (занижение на 121 351,9 тыс. рублей), которое обусловлено тем, что Методика не учитывает «перенос» плановых показателей по переселению 1 этапа 2019-2020 годов (в связи с их неисполнением) в полном объеме на 2 этап. Неиспользованные остатки перенесены на 2020 год в полном объеме, при этом согласно Методике, перенос плановых показателей на новый период повлек новый расчет потребности на 2020 год (этап 2020-2021 годов или 2 этап), который, в свою очередь, формально привел к занижению расчетной субсидии в сравнении с выделенной (0 тыс. рублей) по Нижнеудинскому МО на **121 351,9 тыс. рублей на 2020 год** на этот этап. Указанное можно также отнести к недостаткам Методики распределения субсидий в 2020 году, не учитывающей остатки прошлых лет и перенос плановых показателей между этапами.

Анализ Методик 2019 и 2020 годов показывает, что общим правилом является приведение объемов рассчитываемых субсидий к размерам средств, уже установленных (определенных) по муниципальным образованиям в РАП на соответствующий год. По сути Методики сводятся определению объемов субсидий к размерам, ранее уже определенным в РАП за счет средств Фонда, средств областного бюджета. В свою очередь в РАП объем потребности установлен в соответствии с планируемыми объемами расселения площади аварийных домов. Определение средств областного и местных бюджетов осуществлено в соответствии с установленными предельными уровнями соответствующего софинансирования для областного (4 % к объемам Фонда) и местных бюджетов (в соответствии с размерами, установленными распоряжениями Правительства Иркутской области от 04.10.2018 № 746-рп, от 15.08.2019 № 689-рп).

Вместе с тем, отклонение фактических размеров субсидий от рассчитанных по Методике по МО «Город Иркутск» и МО «Город Шелехов» на начало 2020 года допущено из-за несоблюдения вышеприведенных условий Методики к зависимости от размера площади аварийных жилых помещений и объемов сводной бюджетной росписи

областного бюджета на предоставление субсидий в соответствующем году предоставления субсидий<sup>34</sup>.

### 3.3. Подпрограмма 5 «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне БАМа» (далее – Подпрограмма 5)

Ресурсное обеспечение Подпрограммы 5 в числе источников финансирования включает средства федерального, областного и местных бюджетов. В 2019-2020 годах цели и условия предоставления и расходования субсидий бюджетам муниципальных образований Иркутской области из областного бюджета устанавливались двумя разными нормативными правовыми актами Правительства Иркутской области (в 2019 году - Постановлением Правительства Иркутской области от 14.03.2019 № 212-пп, в 2020 году - Постановлением Правительства Иркутской области от 30.12.2019 № 1136-пп).

Целями предоставления субсидий являлись: приобретение жилых помещений, в том числе на вторичном рынке жилья, строительство жилых помещений, предоставление социальных выплат.

Между Минстроем России и Правительством Иркутской области были заключены соглашения от 11.02.2019 № 069-09-2019-005 и от 21.12.2019 № 069-09-2020-257 о предоставлении субсидии из федерального бюджета бюджету субъекта РФ.

тыс. рублей

Дата	Номер	КБК	Софинансирование	Объем бюджетных ассигнований	Размер субсидии
<b>На 2019 год</b>					
11.02.2019	069-09-2019-005	069 0501 0511350230 523	79,0 %	271 034,7	214 117,4
<b>На 2020 год</b>					
21.12.2019	069-09-2020-257	069 0501 0511350230 523	79,0 %	161 745,2	127 778,7

Согласно Положениям № 212-пп и 1136-пп в первую очередь и в полном объеме предоставляются субсидии муниципальным образованиям, доля непригодного для проживания жилищного фонда в зоне БАМа которых не превышает 8% от общей площади непригодного жилищного фонда в зоне БАМа. Расчет размера субсидий осуществляется исходя из площади непригодного для проживания жилищного фонда в зоне БАМа и стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, установленного для Иркутской области правовым актом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ на первый квартал года предоставления субсидий с учетом предельного уровня софинансирования.

Во вторую очередь субсидии предоставляются остальным муниципальным образованиям Иркутской области.

В 2019 году распределение субсидии на переселение граждан из аварийных жилых помещений, расположенных в зоне БАМа, утверждено в соответствии с постановлением Правительства Иркутской области от 03.04.2019 № 279-пп<sup>35</sup>.

тыс. рублей

МО	Всего	В том числе за счет средств ФБ и ОБ:			ОБ (доп. софинансирование)
		Всего	ФБ	ОБ (софинансирование)	
Усть-Кутское МО	105 253,5	91 626,7	72 385,1	19 241,6	13 626,7

<sup>34</sup> - если  $S_{\text{moi}}$  в рамках соответствующего этапа программы до 10 тыс. кв. м, то  $V_{0\text{moi}} = 20\% V_0$ , но не более суммы, установленной в программе;

- если  $S_{\text{moi}}$  в рамках соответствующего этапа программы свыше 10 тыс. кв. м, то  $V_{0\text{moi}} = 10\% V_0$ , но не более суммы, установленной в программе, где:  $V_0$  - объем средств областного бюджета, предусмотренный в сводной бюджетной росписи областного бюджета на предоставление субсидий в соответствующем году предоставления субсидий

<sup>35</sup>Постановление Правительства Иркутской области от 03.04.2019 № 279-пп «О внесении изменений в Положение о предоставлении и расходовании субсидий из областного бюджета местным бюджетам в целях софинансирования расходных обязательств муниципальных образований Иркутской области по переселению граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем износа, расположенных в зоне БАМа»

Бодайбинское МО	75 748,6	70 799,2	55 931,4	14 867,8	4 949,4
Кунерминское МО	100 561,7	91 277,5	72 109,2	19 168,3	9 284,3
Магистральнинское МО	18 763,3	17 331,3	13 691,7	3 639,6	1 432,1
<b>Итого:</b>	<b>300 327,2</b>	<b>271 034,7</b>	<b>214 117,4</b>	<b>56 917,3</b>	<b>29 292,5</b>

Распределение субсидии в 2020 году на переселение граждан из аварийных жилых помещений, расположенных в зоне БАМа, установлено Законом о бюджете на 2020 год.

тыс. рублей

Наименование МО	Всего	В том числе за счет средств ФБ и ОБ:			ОБ (доп. софинансирование)
		Всего	ФБ	ОБ (софинансирование)	
Усть-Кутское МО	211 786,3	161 745,2	127 778,7	33 966,5	50 041,1
Магистральнинское МО	2 202,2	0,0	0,0	0,0	2 202,2
<b>Итого:</b>	<b>213 988,5</b>	<b>161 745,2</b>	<b>127 778,7</b>	<b>33 966,5</b>	<b>52 243,3</b>

Стоимость реализации мероприятий для муниципального образования, доля непригодного для проживания жилищного фонда в котором не превышает восьми процентов, определяется как произведение площади аварийных многоквартирных домов и средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения, установленной для Иркутской области:

- в 2019 году на I кв. года предоставления субсидии;
- в 2020 году на IV кв. года, предшествующего году предоставления субсидии.

После определяется коэффициент объема средств (коэффициент распределения) в соответствии с которым распределяется общий объем средств федерального и областного бюджетов, предусмотренный в сводной бюджетной росписи областного бюджета (таблица).

тыс. рублей

Муниципальное образование	Стоимость 1 кв. м.	Площадь аварийного фонда	Стоимость реализации	Коэффициент объема средств	Субсидия 2019 год	
					ФБ	ОБ
1	2	3	4 = 2 * 3	5	6 = 4 * 5 * 79%	7 = (4 - 6) * софин.
Кунерминское МО	42,319	1 853,8	78 451,0	0,902	55 931,4	19 817,2
Бодайбинское МО		2 390,0	101 142,4		72 109,2	28 452,6
Магистральнинское МО		453,8	19 204,4		13 691,7	5 071,7
<b>ИТОГО</b>		<b>4 697,6</b>	<b>198 797,7</b>	<b>x</b>	<b>141 732,3</b>	<b>53 341,4</b>

Во вторую очередь субсидии предоставляются муниципальным образованиям, доля непригодного для проживания жилищного фонда в которых превышает 8% от общей площади.

Объем средств федерального бюджета определяется как разница объема средств федерального бюджета, предусмотренного в сводной бюджетной росписи в соответствии с соглашением, и общего объема средств федерального бюджета, направленного на первоочередное финансирование (таблица).

тыс. рублей

Муниципальное образование	Сводная бюджетная роспись		Первоочередное финансирование 2019 год		Субсидия 2019 год	
	ФБ	ОБ	ФБ	ОБ	ФБ	ОБ
1	2	3	4	5	6 = 2 - 4	7 = 3 - 5
Усть-Кутское МО	214 117,4	86 209,8	141 732,3	53 341,4	<b>72 385,1</b>	<b>32 868,3</b>

Нарушений при проверке распределения субсидий не установлено.

По итогам 2019 года аварийный жилищный фонд, включенный в Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем износа, расположенных в зоне БАМа наличествовал только в г. Усть-Кут.

**3.4. Подпрограмма 12 «Переселение граждан из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области» (далее – Подпрограмма 12)**

Ресурсное обеспечение Подпрограммы 12 в числе источников финансирования включает средства федерального, областного и местных бюджетов.

Приложением 1 к Подпрограмме 12 утвержден Перечень строений, не предназначенных для проживания, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области (далее – Перечень). В первоначальной редакции Перечень включал 83 помещения в восьми муниципальных образованиях области, в том числе по причине отсутствия до 31.03.2020 в Федеральных правилах совокупности критериев в Перечень были включены 4 жилых помещения расположенные в МО «Ангарский городской округ» на основании сводного списка граждан, признанных нуждающимися в жилом помещении по основаниям, предусмотренным ст. 51 ЖК РФ и проживающих на территории муниципального образования в многоквартирных домах (бараках), признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу. Позднее указанные помещения были исключены из Перечня, как не соответствующие критериям. Кроме этого, в Перечень в течение 2020 года вносились дополнительные изменения, связанные с уточнением соответствия граждан совокупности критериев, исключением из Перечня утраченных вследствие пожара и т.д.

С учетом внесенных в него изменений, по состоянию на 01.01.2021 перечень строений включал 64 помещения в пяти муниципальных образованиях области: по 1 помещению в рп. Чунский Чунского района и в г. Бодайбо; 2 помещения в г. Тайшет Тайшетского района; 8 помещений в с. Старый Акульшет Тайшетского района и 52 помещения в р.п. Железнодорожный Усть-Илимского района.

Положение о предоставлении субсидий из областного бюджета местным бюджетам в целях софинансирования расходных обязательств муниципальных образований Иркутской области по переселению граждан из не предназначенных для проживания строений, созданных в период освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области утверждено Приложением 2 к Подпрограмме 12 (далее – Положение).

Положение устанавливает порядок предоставления и распределения субсидий. Мероприятия по переселению граждан реализуются в отношении граждан, отвечающих совокупности следующих критериев:

1) гражданин постоянно проживает на территории муниципального образования Иркутской области в помещении, не соответствующем положениям статей 15, 16 ЖК РФ;

2) помещение предоставлено гражданину для проживания до 25 декабря 1991 года либо гражданин является членом семьи лица, которому такое помещение предоставлено до 25 декабря 1991 года, и совместно проживает с таким лицом в этом помещении;

3) гражданин признан или может быть признан нуждающимся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, по основаниям, предусмотренным статьей 51 ЖК РФ, за исключением таких граждан, являющихся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченных общей площадью жилого помещения на одного члена семьи более учетной нормы, в случае, если такие жилые помещения находятся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

4) ранее гражданин не являлся получателем мер социальной поддержки в виде обеспечения жилым помещением за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ.

Под мероприятиями по переселению граждан понимаются мероприятия по предоставлению гражданам **социальных выплат** на приобретение (строительство) жилых помещений.

Расчет размера субсидий для муниципального образования Иркутской области осуществляется в соответствии с Методикой, утвержденной приложением 3 к Подпрограмме 12.

Размер бюджетных ассигнований, необходимых для финансового обеспечения реализации мероприятий в соответствующем году по обеспечению жильем граждан, определяется муниципальным образованием на основании утвержденного Министерством списка граждан исходя из размера средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения по Иркутской области на четвертый квартал года, предшествующего году предоставления субсидий, определяемого Минстроем России, и норматива обеспечения жилой площадью, составляющего 33 м<sup>2</sup> для одиноко проживающих граждан, 42 м<sup>2</sup> для семей из 2 человек и по 18 м<sup>2</sup> на одного человека для семей из 3 и более человек.

Приказом Минстроя России от 18.09.2019 № 553/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2019 года» для Иркутской области рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения определена в сумме 46 599 рублей (таблица):

Норматив обеспечения жилой площадью (кв.м)	Рыночная стоимость 1 кв. м для Иркутской области	Размер социальной выплаты
одиноко проживающие граждане	33	46,599
семья из 2 человек	42	46,599
семья из 3 человек	54	46,599
семья из 4 человек	72	46,599
семья из 5 человек	90	46,599
семья из 6 человек	108	46,599

Распределение субсидий между муниципальными образованиями утверждено Законом о бюджете на 2020 год.

В первоначальной редакции Закона о бюджете средства субсидии были распределены семи муниципальным образованиям и утверждены в таблице 41 приложения 17 к Закону о бюджете, в том числе и муниципальному образованию «Ангарский городской округ» (9 908,1 тыс. рублей), не попадающему под критерии отбора. В двух МО (Старо-Акульшетское, Железнодорожное) были предусмотрены субсидии на 2021 и 2022 годы в целях расселения всей потребности.

Законом № 44-ОЗ от 27.05.2020 были внесены изменения в Закон о бюджете на 2020 год и бюджетные ассигнования перераспределены между 6 муниципальными образованиями с исключением Ангарского городского округа, затем перераспределение субсидий между муниципальными образованиями осуществлялось без внесения изменений в бюджет<sup>36</sup> (в соглашениях с МО) (таблица):

тыс. рублей

№	Наименование муниципального образования	2020 год			2021 год			2022 год		
		Распределение субсидий в соглашениях по состоянию на:								
		начало 2020 г.	конец 2020 г.	откл.	начало 2020 г.	конец 2020 г.	откл.	начало 2020 г.	конец 2020 г.	откл.
1	МО «Ангарский городской округ»	9 908,1	0,0	-9 908,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Бодайбинское МО	7 431,0	3 494,9	-3 936,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Магистральнинское МО	2 477,1	0,0	-2 477,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Тайшетское ГП	4 954,0	5 386,7	432,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Чунское МО	2 477,0	2 373,9	-103,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

<sup>36</sup> последние изменения в Соглашения внесены в период с 12 по 20 октября 2020 года

6	Старо-Акульшетское МО	4 541,2	15 178,0	10 636,8	7 187,8	0,0	-7 187,8	4 637,1	0,0	-4 637,1
7	Железнодорожное МО	36 329,5	41 684,4	5 354,9	64 690,1	71 877,9	7 187,8	61 828,4	66 465,5	4 637,1
Итого		68 117,9	68 117,9	68 117,8	-0,1	71 877,9	71 877,9	0,0	66 465,5	66 465,5

Как видно из таблицы в 2020 году бюджетные ассигнования Ангарского городского округа в объеме 9 908,1 тыс. рублей, Бодайбинского МО в объеме 3 936,1 тыс. рублей, Магистральнинского МО в объеме 2 477,1 тыс. рублей и Чунского МО в объеме 103,1 тыс. рублей планируется направить Тайшетскому ГП (+ 432,7 тыс. рублей), Старо-Акульшетскому МО (+10 636,8 тыс. рублей), Железнодорожному МО (+5 354,9 тыс. рублей).

Кроме этого в 2021-2022 гг. бюджетные ассигнования Старо-Акульшетского МО в объемах 7 187,8 тыс. рублей и 4 637,1 тыс. рублей перераспределены Железнодорожному МО.

Таким образом, 83,5% общего объема субсидий в 2020 году предусмотрено к выделению двум муниципальным образованиям, в которых доля не предназначенных для проживания строений превышает 5% от общего количества таких строений.

Исходя из Перечня строений, не предназначенных для проживания, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области и утвержденного Министерством сводного списка граждан (распоряжение от 19.11.2020 № 59-1312-мр) по состоянию на 01.01.2021 потребность подтверждена для 64 семей (из 173 человек) с расчетной площадью жилья 3 483 кв.м.

В 2020 году из общей потребности запланировано расселить 29 жилых помещений с предоставлением субсидии в размере 68 117,9 тыс. рублей, в том числе 53 813,1 тыс. рублей из федерального бюджета, 14 304,7 тыс. рублей – из областного (таблица):

тыс. рублей

№	Наименования городских округов, городских и сельских поселений	Потребность		2020 год		
		жилые помещения	из расчета 46,599	Всего	ФБ	ОБ
1	Бодайбинское МО	1	4 193,9	4 193,9	2 761,0	733,9
2	Тайшетское МО «Тайшетское городское поселение»	2	5 871,5	5 871,5	4 255,5	1 131,2
3	Железнодорожное МО Усть - Илимского района	52	133 785,7	43 768,6	32 930,7	8 753,7
4	Чунское МО	1	2 516,3	2 516,3	1 875,4	498,5
5	Старо-Акульшетское МО (сельское поселение)	8	15 936,9	15 936,9	11 990,6	3 187,4
Итого		64	162 304,3	72 287,2	53 813,1	14 304,7

Первоначально Соглашения о предоставлении субсидий были заключены с 6 МО (за исключением Ангарского ГО) на сумму 61 797,5 тыс. рублей, в том числе 57 535,6 тыс. рублей субсидии из областного бюджета, 4 261,9 тыс. рублей – средства местных бюджетов. В течение года заключались дополнительные соглашения, которыми вносились изменения как в объемы финансового обеспечения на реализацию мероприятия, так и в значения показателя результативности.

Последние изменения в Соглашения были внесены в октябре 2020 года. Соглашение с Магистральнинским муниципальным образованием расторгнуто 12.10.2020 по причине добровольного отказа единственного участника программы от участия в переселении. Сумма заключенных соглашений составила 72 287,2 тыс. рублей, в том числе: 53 813,1 тыс. рублей – средства федерального бюджета, 14 304,7 тыс. рублей – средства областного бюджета, 4 169,3 тыс. рублей - средства местных бюджетов. Соответствующие изменения вносились и в объемы доведенных до муниципальных образований бюджетных ассигнований. Целевой показатель для Иркутской области переселить в 2020 году 20 семей распределен между пятью муниципальными образованиями с обязательствами расселить 29 семей (таблица):

тыс. рублей

Наименование	Доведен объем	Соглашение	приложение 1 к соглашению				наименование показателя	ед.изм.	2020
			Всего	субсидия	субсидия	Всего в			

	бюджетны х ассигнован ий			ФБ	ОБ	МБ	результативности		
Субсидия из ФБ	53 813,1	от 21.12.2019 № 069-09- 2020-252	68 117,8	53 813,1	14 304,7	72 287,2	Количество семей граждан, обеспеченных жильем путем предоставления жилых помещений или социальных выплат	тысяча семей	0,02
<b>в том числе субсидии из ОБ:</b>			Всего	субсидия ФБ	субсидия ОБ	МО			00,029
<b>Итого:</b>	<b>68 117,8</b>	<b>х</b>	<b>72 287,2</b>	<b>53 813,1</b>	<b>14 304,7</b>	<b>4 169,3</b>			
Бодайбинско е ГП	3 494,9	от 14.02.2020 № 25602101-1- 2020-001	4 193,9	2 761,0	733,9	699,0			0,001
Железнодоро жное МО	41 684,4	от 13.02.2020 № 25642155-1- 2020-001	43 768,6	32 930,7	8 753,7	2 084,2			0,017
Старо- Акульшетско е МО	15 178,0	от 13.02.2020 № 25636402-1- 2020-001	15 936,9	11 990,6	3 187,4	758,9			0,008
Тайшетское ГП	5 386,7	от 12.02.2020 № 25636101-1- 2020-002	5 871,5	4 255,5	1 131,2	484,8			0,002
Чунское МО	2 373,9	от 13.02.2020 № 25650151-1- 2020-001	2 516,3	1 875,4	498,5	142,4	0,001		

По состоянию на конец 2020 года бюджетные ассигнования, предусмотренные для муниципальных образований в Законе о бюджете, не соответствовали доведенным бюджетным ассигнованиям, предусмотренным в Соглашениях на 2020 год (таблица):

тыс. рублей

Наименование муниципального образования	Субсидия в законе	Субсидия в соглашении	Отклонение
Тайшетское ГП	5 386,7	5 386,7	0,0
Чунское МО	3 956,5	2 373,9	-1 582,6
Бодайбинское МО	6 756,8	3 494,9	-3 261,9
Старо-Акульшетское МО	13 211,3	15 178,0	+1 966,7
Железнодорожное МО	36 329,5	41 684,4	+5 354,9
Магистральнинское МО	2 477,1	0,0	-2 477,1
<b>ИТОГО</b>	<b>68 117,9</b>	<b>68 117,9</b>	<b>0,0</b>

В феврале 2020 года все соглашения с муниципальными образованиями дополнены пунктом 6.2, согласно которому муниципалитеты обязуются после переселения граждан из не предназначенных для проживания строений, осуществить ликвидацию указанных строений в течение года, следующего за годом предоставления субсидии.

Реализация мероприятий по переселению осуществляется муниципальными образованиями на основании Порядка<sup>37</sup>, который в соответствии с Федеральными правилами предусматривает:

а) возможность использования социальной выплаты на приобретение (строительство) жилых помещений для приобретения жилого помещения у любых физических или юридических лиц, уплаты первоначального взноса по ипотечному жилищному кредиту;

б) установление срока обращения граждан за получением мер поддержки в рамках указанных мероприятий в течение одного года со дня установления указанным актом правовых оснований для их предоставления (до 10.03.2021).

Согласно отчетам об осуществлении расходов местного бюджета в целях софинансирования которых предоставляются субсидии, а также о достижении показателей результативности использования субсидии, средства федерального, областного и местного бюджетов на 01.01.2021 освоены пятью муниципальными образованиями в объеме 71 140,2 тыс. рублей, в том числе средства субсидии 67 025,6 тыс. рублей, показатель результативности, составил 0,029 тыс. семей (таблица).

<sup>37</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 04.03.2020 №129-пп

Наименование МО	Количество переселенных		Стоимость переселения граждан, тыс. рублей			
	семей	человек	Всего	средства ФБ	средства ОБ	средства МБ
Тайшетское ГП	2	7	5 871,5	4 255,5	1 131,2	484,8
Чунское МО	1	3	2 500,0	1 863,2	495,3	141,5
Бодайбинское МО	1	4	4 193,9	2 761,0	733,9	699,0
Старо-Акульшетское МО	8	16	15 936,9	11 990,6	3 187,4	758,9
Железнодорожное МО	17	45	42 637,9	32 080,0	8 527,6	2 030,4
Итого	29	75	71 140,2	52 950,2	14 075,4	4 114,6

Все социальные выплаты, предоставленные в рамках Подпрограммы, направлены на приобретение жилья на основании договоров купли-продажи, общая площадь приобретенного жилья составила 1 784 кв. м. при общей площади по нормативу – 1527 кв.м.

Проведенный анализ показал, что большинство семей в рамках переселения приобрели жилье в административных центрах муниципальных районов Иркутской области. Так, семь из восьми семей, проживающих в с. Старый Акульшет Тайшетского района, приобрели квартиры в г. Тайшете, одна семья – в г. Нижнеудинске; из семнадцати семей, переселенных из п. Железнодорожный Усть-Илимского района только 2 семьи остались в данном населенном пункте, 14 семей переехали в г. Усть-Илимск, одна семья – в г. Шелехов.

Отчет Министерства составлен на основании отчетов муниципальных образований. Освоение средств субсидии на 01.01.2021 составило 67 025,6 тыс. рублей или 98,4 % от объема средств, предусмотренных на реализацию мероприятия, в том числе средства федерального бюджета – 52 950,2 тыс. рублей (98,4%). В отчете «о достижении значений показателя результативности» фактическое значение показателя отражено в количестве 0,029 тыс. семей, или 145% от планового показателя на 2020 год (20 семей).

Учитывая сформированный по состоянию на 01.01.2021 Перечень строений и сводный список граждан, подлежащий переселению, а также, что установленный срок обращения граждан за получением мер поддержки в рамках указанных мероприятий истек 10.03.2021, КСП области отмечает, что для завершения мероприятий по переселению необходимо переселить всего 35 семей из непригодных помещений общей площадью 1 956 кв.м, необходимый объем финансирования составляет расчетно 94 993,1 тыс. рублей (1 956 кв.м\*48 565 рублей<sup>38</sup>).

При этом Соглашением о предоставлении субсидии из федерального бюджета запланировано обеспечить жильем в период 2021-2023 годы 52 семьи. В случае, если Федеральными правилами не будут внесены изменения, в том числе касающиеся совокупности критериев соответствия граждан и (или) помещений условиям предоставления субсидий, средства федерального и областного бюджета останутся невостребованными.

Также необходимо отметить, что к числу критериев в отношении граждан отнесены: 1) нуждаемость гражданина в жилом помещении, по основаниям, предусмотренным статьей 51 ЖК РФ и 2) требование о том, что гражданин ранее не являлся получателем мер социальной поддержки в виде обеспечения жилым помещением за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ.

В этой части необходимо отметить, что в отдельных муниципальных образованиях данные условия явились препятствием для полного расселения отдельных помещений (двухквартирные строения) и их дальнейшего сноса в случае когда гражданин,

<sup>38</sup> Приказ Минстроя России от 29.09.2020 № 557/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2020 года»

поживающий в одном из помещений двухквартирного строения попадает под условия расселения, а второй - нет.

Еще одной проблемой в расселении непригодных для проживания строений является заявительный характер предоставления социальных выплат. Если гражданин не обратился в орган местного самоуправления с заявлением, то такое строение не будет включаться в Перечень, подлежащий расселению.

#### 4. Анализ объемов финансирования мероприятий за проверяемый период, их изменение, исполнение, оценка причин и условий неосвоения средств

Согласно паспорту Регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», утвержденного Председателем Правительства Иркутской области без номера, без даты предусмотрен общий объем финансовых средств на его реализацию в объеме 11 351,4 млн. рублей на период 2021-2024 годы, в том числе за счет средств областного бюджета 2 142,7 млн. рублей, за счет иных источников – 9 208,7 млн. рублей. Финансирование на 2019, 2020 годы не предусмотрено.

Согласно Прогнозной (справочной) оценке ресурсного обеспечения реализации Госпрограммы объем финансирования на реализацию мероприятий, связанных с переселением граждан из непригодного для проживания жилищного фонда, а также переселение граждан из не предназначенных для проживания строений на 2019 – 2024 годы предусмотрен в сумме 15 754 103,1 тыс. рублей, в том числе за счет средств областного бюджета 3 122 487,3 тыс. рублей, за счет средств федерального бюджета – 938 649,0 тыс. рублей, за счет средств Фонда 11 282 059,6 тыс. рублей.

За проверяемый период 2019 – 2020 годы объем финансирования по 4 Подпрограммам, согласно Прогнозной (справочной) оценке ресурсного обеспечения, составил 4 382 991,5 тыс. рублей, в том числе за счет средств областного бюджета 1 341 486,5 тыс. рублей, за счет средств федерального бюджета – 395 709,2 тыс. рублей, за счет средств Фонда 2 461 236,6 тыс. рублей (таблица).

тыс. рублей

Наименование ПП ГП «Доступное жилье»	Источники	Всего за весь период ГП за 2019-2024 гг.	Всего 2019- 2020 годы	в т.ч. 2019 год	в т.ч. 2020 год
<b>Подпрограмма 3</b> «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» на 2019 - 2024 годы	Всего	1 191 095,2	390 623,6	162 871,2	227 752,4
	ОБ	1 109 439,4	363 405,0	149 261,9	214 143,1
	ФБ	0	0	0	0
	МБ	81 655,8	27 218,6	13 609,3	13 609,3
	ИИ	0	0	0	0
<b>Подпрограмма 4</b> «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда во взаимодействии с государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» на 2019 - 2024 годы	Всего	12 898 003,7	3 391 137,9	1 334 323,1	2 056 814,8
	ОБ	1 345 357,1	791 357,1	451 213,2	340 143,9
	ФБ	0	0	0	0
	МБ	270 587,0	138 544,2	50 649,2	87 895,0
	ИИ	11 282 059,6	2 461 236,6	832 460,7	1 628 775,9
<b>Подпрограмма 5</b> «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне БАМа, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем износа (более 70%) на территории Иркутской области» на 2019 - 2024 годы	Всего	1 448 745,8	530 232,0	306 909,3	223 322,7
	ОБ	621 675,2	172 419,6	86 209,8	86 209,8
	ФБ	778 203,3	341 896,1	214 117,4	127 778,7
	МБ	48 867,3	15 916,3	6 582,1	9 334,2
	ИИ	0	0	0	0
<b>Подпрограмма 12</b> «Переселение граждан из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области» на 2020 - 2024 годы	Всего	216 258,4	70 998,0	Введена с 2020 года	70 998,0
	ОБ	46 015,6	14 304,8		14 304,8
	ФБ	160 445,7	53 813,1		53 813,1
	МБ	9 797,1	2 880,1		2 880,1
	ИИ	0	0		0
<b>Итого по 4-м ПП</b>	<b>Всего</b>	<b>15 754 103,1</b>	<b>4 382 991,5</b>	<b>1 804 103,0</b>	<b>2 578 887,9</b>

	<b>ОБ</b>	<b>3 122 487,3</b>	<b>1 341 486,5</b>	<b>686 684,9</b>	<b>654 801,6</b>
	<b>ФБ</b>	<b>938 649,0</b>	<b>395 709,2</b>	<b>214 117,4</b>	<b>181 591,8</b>
	<b>МБ</b>	<b>410 907,2</b>	<b>184 559,2</b>	<b>70 840,6</b>	<b>113 718,6</b>
	<b>ИИ</b>	<b>11 282 059,6</b>	<b>2 461 236,6</b>	<b>832 460,7</b>	<b>1 628 775,9</b>

За 2019-2020 годы реализация мероприятий двух подпрограмм осуществлялась с участием федеральных средств в объеме 395 709,2 тыс. рублей (9 %), одна подпрограмма с участием средств Фонда в объеме 2 461 236,6 тыс. рублей (56,2 %) и одна подпрограмма с участием только областных средств. Средства областного бюджета участвуют во всех подпрограммах в сумме 1 341 486,5 тыс. рублей (30,6 %).

В расходной части областного бюджета на реализацию подпрограмм утверждены бюджетные ассигнования в виде межбюджетных субсидий на переселение граждан в объеме 1 604 228,3 тыс. рублей на 2019 год, 1 103 009,0 тыс. рублей на 2020 год. В том числе средства предусмотрены по подпрограммам в следующих объемах:

1) **по Подпрограмме 3:** на 2019 год предусмотрено бюджетных ассигнований 149 261,9 тыс. рублей, предоставлено субсидий 99 930,5 тыс. рублей, неиспользованный остаток средств составил 49 331,4 тыс. рублей. На 2020 год предусмотрено 214 143,1 тыс. рублей, предоставлено субсидий 167 785,0 тыс. рублей, остаток 46 358,1 тыс. рублей. Основными причинами остатков являются: экономия по результатам проведения конкурсных процедур по выбору подрядной организации и позднее заключение контрактов.

2) **по Подпрограмме 4:** на 2019 год средства областного бюджета предусмотрены в сумме 322 178,5 тыс. рублей, предоставлено субсидий 120 284,1 тыс. рублей, остаток 201 894,4 тыс. рублей. На 2020 год предусмотрено 340 143,9 тыс. рублей, предоставлено субсидий 153 389,8 тыс. рублей, остаток 186 754,1 тыс. рублей. Средства Фонда на 2019 год предусмотрены в сумме 149 261,9 тыс. рублей, предоставлено субсидий 99 930,5 тыс. рублей, остаток 49 331,4 тыс. рублей. На 2020 год предусмотрено 214 143,1 тыс. рублей, предоставлено субсидий 167 785,0 тыс. рублей, остаток 46 358,1 тыс. рублей.

Снижение объемов финансирования в 2020 году обусловлено перечислением средств Фонда, предусмотренных на 2 этап 2020-2021 годов, напрямую муниципальным образованиям, минуя областной бюджет. В областном бюджете 2020 года предусмотрены остатки 2019 года и средства (аванс) 3 этапа 2021-2022 годов.

Остатки неиспользованных средств в 2019 году складывались в основном по причине того, что завершение этапа запланировано в 2020 году.

Остатки на 01.01.2021 МО «Город Иркутск» и Нижнеудинского муниципального образования образовались в результате неисполнения заключенных в декабре 2019 года восьми муниципальных контрактов участия в долевом строительстве многоквартирных домов (МО «Город Иркутск») и двух контрактов Нижнеудинского муниципального образования на строительство со сроками исполнения в 2020 году с одним и тем же подрядчиком, не выполнившим условия контрактов.

3) **по Подпрограмме 5:** на 2019 год предусмотрено 300 327,2 тыс. рублей, предоставлено субсидий 294 728,8 тыс. рублей, остаток 5 598,4 тыс. рублей. На 2020 год предусмотрено 213 988,5 тыс. рублей, предоставлено субсидий 213 452,2 тыс. рублей, остаток 536,3 тыс. рублей.

В 2019 году муниципальными образованиями не были освоены средства субсидий на переселение граждан из аварийных жилых помещений в зоне БАМа в сумме 5 598,4 тыс. рублей, по причине отсутствия потребности в расселении двух квартир (Кунерминское МО) и в связи с уточнением потребности в переселении граждан из непригодного для проживания жилищного фонда и экономии по результатам закупочных процедур (у Бодайбинское МО, Усть-Кутское МО, Магистральнинское МО).

В 2020 сумма неосвоенных средств субсидий на переселение граждан из аварийных жилых помещений в зоне БАМа составила **536,2 тыс. рублей** у Усть-Кутского МО в связи с уточнением потребности в переселении граждан из непригодного для проживания жилищного фонда и экономии по результатам закупочных процедур.

4) **По подпрограмме 12:** в 2020 году утверждены бюджетные ассигнования в объеме 68 117,9 тыс. рублей (53 813,1 тыс. рублей – субсидии из федерального бюджета, 14 304,8 тыс. рублей – софинансирование из областного бюджета) в целях предоставления муниципальным образованиям межбюджетных субсидий на переселение граждан.

Средства федерального и областного бюджетов на 01.01.2021 предоставлены и освоены пятью муниципальными образованиями в объеме 67 025,6 тыс. рублей (52 950,2 тыс. рублей – средства федерального бюджета и 14 075,4 тыс. рублей средства областного бюджета). Остаток неиспользованных средств составил 1 092,3 тыс. рублей, который сложился, в том числе, по причине расторжения соглашения с Магистральнинским муниципальным образованием (12.10.2020) в виду добровольного отказа единственного участника программы от участия в переселении.

## **5. Законность и эффективность (экономность и результативность) использования средств областного бюджета на реализацию мероприятий**

При проведении проверок в муниципальных образованиях области установлен ряд нарушений, связанных с вопросами законности и эффективности (экономности и результативности) использования средств областного бюджета (средств Фонда), направленных на реализацию мероприятий.

### **5.1. Нарушения установленных процедур признания домов аварийными.**

1) Согласно Положению № 47 оценка многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, созданной органом местного самоуправления (далее – МВК). Процедура проведения оценки носит **заявительный характер** (на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции)<sup>39</sup>.

**В нарушение** вышеуказанных требований Положения № 47 в отдельных муниципальных образованиях установлено отсутствие документов (заявлений), являющихся основанием для проведения процедуры признания помещения аварийным.

Проверкой установлено отсутствие заявлений собственников по 15 многоквартирным домам, входящих в Ангарский городской округ: с. Савватеевка, ул. Степная, дом 22, г. Ангарск (мкр. Китой, ул. Заводская, д. 15, мкр. Китой, ул. Рабочая, д. 6, мкр. Новый 4-й, д. 18, мкр. Новый-4, д. 52, мкр. Новый-4, д. 54, мкр. Шеститысячник, кв-л. 49-й, д. 7, мкр. Юго-Восточный, кв-л 4, д. 4, мкр. Юго-Восточный, кв-л 6, д. 5, мкр. Юго-Восточный, кв-л 6, д. 8), р.п. Мегет, дер. Зуй, ул. Сибизмир, дом 3, р.п. Мегет, пер. Школьный, дом 1, р.п. Мегет, ул. Детсадовская, дом 7, р.п. Мегет, ул. Хлебная база №15, дом 10, р.п. Мегет, ул. Железнодорожная, д. 9.

В муниципальном образовании «город Шелехов» аналогичные нарушения установлены по 25 МКД, расположенных по адресам: г. Шелехов, 18 квартал, дома №№ 1, 2, 7, 8, 9, 20, 22, 25, 26, 26а, 27, 27а, 29, 30; - г. Шелехов, 20 квартал, дома №№ 23, 24, 25, 27; г. Шелехов, ул. Известковая, дома №№ 1, 3, 7, 9, 15; г. Шелехов, ул. Космонавтов, дома №№ 41, 43.

<sup>39</sup> Пункт 42 Положения №47 (в редакции от 08.04.2013)

В своих пояснениях к акту проверки Администрация муниципального образования «город Шелехов» сообщила о том, что в отношении всех 25 многоквартирных домов заявителем выступила сама администрация города, как собственник отдельных жилых помещений в МКД. Вместе с тем, исходя из системного прочтения порядка признания МКД аварийным вытекает, что заявителем выступает гражданин, являющийся собственником или нанимателем жилого помещения (фактически проживающий в непригодном для проживания жилье). Более того, как показала проверка и анализ поступивших в адрес КСП области обращений от граждан, ранее проживавших в признанных аварийными МКД, ни по одному из адресов граждане (как собственники или наниматели) с заявлениями не обращались, участия в работе межведомственной комиссии (с правом совещательного голоса) не принимали, узнали о признании их домов аварийными после получения требований о принятии мер по сносу многоквартирного дома.

Администрация Ангарского городского округа в своих пояснениях к акту проверки объяснила отсутствие заявлений собственников «объективными обстоятельствами в связи с их передачей администрациями муниципальных образований в администрацию округа при преобразовании муниципальных образований в Ангарский городской округ и ликвидации данных органов». При этом в большинстве заключений МВК, имеются ссылки на заявления собственников, в отдельных заключениях указано на присутствие собственников в заседании МВК с правом совещательного голоса.

2) Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его **несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом**, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома (п. 34 Положения № 47). Признание комиссией многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу может основываться только **на результатах**, изложенных в заключении **специализированной организации**, проводящей обследование технического состояния конструкций здания (п. 44, п. 45 Положения № 47).

Обследования технического состояния конструкций здания различными специализированными организациями проводились на основании и в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» либо СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (далее - ГОСТ 31937-2011, СП 13-102-2003).

Проверкой установлено, что отдельные заключения специализированных организаций в МО город Иркутск, МО Ангарск, МО Шелехов выполнены с отступлениями от требований ГОСТ 31937-2011 и СП 13-102-2003, а в своих выводах специализированные организации не всегда указывали на аварийное состояние объектов обследования.

По отдельным домам в Ангарском городском муниципальном образовании была нарушена процедура признания домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции из-за отсутствия и ненадлежащего качества заключений и актов обследований многоквартирных домов, составленных специализированными организациями. Так, например, по 3 домам (г. Ангарск: мкр. Новый-4, д. 18; мкр. Юго-Восточный, кв-л 6, д. 8, мкр. Китой, ул. Заводская, д. 15), согласно заключениям ФГУП

«Ростехинвентаризация Федеральное БТИ» содержится вывод об износе здания и о состоянии дома как **«весьма ветхое»**.

Как было отмечено выше, ветхое жилье (ветхое состояние здания) характеризуется высокой степенью износа его конструкций без опасности их обрушения и соответственно, не представляет опасности для жизни, то аварийное жилье имеет деформации и повреждения несущих конструкций и проживание в данном жилом помещении опасно для жизни ввиду реальной возможности обрушения. Таким образом, сам по себе факт износа здания (выше 70%) не является достаточным основанием для вывода о том, что здание является аварийным или непригодным для проживания по иным основаниям.

В 2016 году администрация АГО осуществила **повторные исследования уже признанных в 2013-2015 годах аварийными домов**, по результатам которых 06.09.2016 выданы новые заключения специализированной организации ООО «СтройТехноКом», в которых все дома признаны аварийными, подлежащими сносу или реконструкции.

Проверкой установлено, что все заключения о состоянии объектов капитального строительства – многоквартирных домов, выданные БТИ, ООО «СтройТехноКом», также в основном, ограничивались одним этапом обследования «Предварительное (визуальное) обследование», в рамках которого проводится визуальное обследование конструкций зданий и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми замерами и их фиксацией.

Однако, поскольку основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его **несущих строительных конструкций**, то в соответствии с требованиями как ГОСТ 31937-2011 (п. 5.1.13), так и СП 13-102-20037.3 (п.7.5) в случае, если по результатам визуального обследования будут обнаружены дефекты и повреждения, **снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций сооружения** (признаки аварийности здания), **то необходимо перейти к детальному обследованию**.

В Шелеховском муниципальном образовании, исходя из заключений МБУ «АиГ», оформленных от 30.03.2015 на 25 многоквартирных домов, обследование объектов – двухэтажных, 8-квартирных, 12-квартирных и 25-квартирных жилых домов, расположенных по адресам: г. Шелехов, 18 квартал, дома № № 1, 2, 7, 8, 9, 20, 22, 25, 26, 26а, 27, 27а, 29, 30; - г. Шелехов, 20 квартал, дома № № 23, 24, 25, 27; г. Шелехов, ул. Известковая, дома № № 1, 3, 7, 9, 15; г. Шелехов, ул. Космонавтов, дома № № 41, 43, проводилось **только визуально**. При визуальном осмотре объектов (по тексту заключений от 30.03.2015) МБУ «АиГ» были обнаружены: разрушения защитного слоя бетона части балконных плит, трещины штукатурки фасада и цоколя, трещины фундамента здания, визуальные деформации стен, что является дефектами и повреждениями. Однако схемы, контрольные обмеры, ведомости дефектов и повреждений, описания и фотографии дефектных участков в заключениях от 30.03.2015 отсутствовали. Согласно Заключениям МБУ «АиГ» от 30.03.2015 – категория технического состояния обследованных строений, характеризуется как недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования. При недопустимом состоянии СП 13-102-20037.3 рекомендуется проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций.

Однако в заключениях от 30.03.2015 было рекомендовано снести здания расположенные по адресам: г. Шелехов, 18 квартал, дома № № 1, 2, 7, 8, 9, 20, 22, 25, 26, 26а, 27, 27а, 29, 30; - г. Шелехов, 20 квартал, дома № № 23, 24, 25, 27; г. Шелехов, ул.

Известковая, дома № № 1, 3, 7, 9, 15; г. Шелехов, ул. Космонавтов, дома № № 41, 43, при этом основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом.

Необходимо также отметить, что несмотря на составление заключений по всем 25 домам **30 марта 2015 года**, из текста заключений следует, что муниципальное задание бюджетному учреждению было доведено только **22 июня 2015 года**.

Кроме того, при проведении проверки установлены значительные нарушения при признании аварийным дома, расположенного по адресу Иркутская область, Ангарский городской округ, р. п. Мегет, ул. Детсадовская, д 7.

Заключением МВК от 21.03.2013 № 4 вынесено решение о признании указанного МКД аварийным и подлежащем **реконструкции**. При этом, Заключение МВК основано на двух документах: 1) Акте обследования помещения от 21.03.2013 № 4 и 2) результатах Технического отчета по обследованию и оценке технического состояния строительных конструкций за 2012 год № 578-03-ОБ (далее Отчет № 578-03-ОБ), которые **не содержат выводов об аварийности здания**.

Так, Отчет № 578-03-ОБ, выполненный ООО «Иркутское сообщество проектировщиков» (далее ООО «ИСП»), содержит вывод о **работоспособном и ограниченно работоспособном состоянии несущих конструкций**, а именно: работоспособном состоянии фундамента, плит перекрытия и кровли. Установлено ограниченно работоспособное состояние несущих стен, за исключением на участке в осях 4-5 (недопустимое состояние).

Согласно Акту обследования помещения от 21.03.2013 № 4 по результатам осмотра сделаны выводы о «необходимости проведения **капитального ремонта**».

Кроме того, КСП области отмечает, ряд несоответствий, установленных в исследованных документах, что может свидетельствовать о недостоверности их составления:

1) Акт обследования помещения № 4 и Заключение МВК № 4, датированные 21.03.2013, имеют ссылку более поздний документ (постановление главы Мегетского муниципального образования в редакции от 25.06.2013 года № 169);

2) в Акте обследования помещения от 21.03.2013 № 4 комиссия оценивала результаты исследования несуществующего Технического отчета по обследованию и оценке строительных конструкций за 2012 год № 538-03-ОБ, составленного проектно-изыскательской организацией **ООО «Новые системы проектирования»**. На момент проверки указанный документ отсутствовал и предоставлен не был.

Кроме того, основной целью обследования здания, выполненного ООО «ИСП» (Отчет № 578-03-ОБ), было выявление причин появления трещин в кирпичной кладке наружных стен. Выводы и рекомендации Отчета № 578-03-ОБ, не указывают на аварийное состояние исследуемого объекта в целом, а лишь на недопустимое состояние части наружной стены на участке в осях 4-5.

По результатам обследования установлено, что для приведения конструкций здания в работоспособное состояние необходимо провести **ремонтно-восстановительные работы** по специально разработанному проекту.

Данные Отчета № 578-03-ОБ в части обследования грунтов не соответствуют данным другого Заключения по результатам обследования грунтов основания фундаментов этого же дома за 2012 год № 12000021-ИИ, выполненного этим же подрядчиком (ООО «ИСП»). Так, по данным изыскания грунтов 12000021-ИИ в основании фундаментов залегают суглинки тугопластичные, а в Отчете № 578-03-ОБ, п. 6, указано что основанием для

фундаментов служат супесь пластичная, супесь текучая и песок средней крупности, средней плотности. Несоответствие данных о характеристике грунтов также ставит под сомнение достоверность отчетов по инженерно-геологическим изысканиям.

Несмотря на вышеизложенные обстоятельства, в нарушение п. 7, п. 44 Положения № 47 Заключение МВК от 21.03.2013 № 4 принято не на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в Положении № 47 требованиям, не основано на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование.

Постановлением Администрации Ангарского городского округа от 13.06.2018, № 758-па подтверждено решение межведомственной комиссии от 21.03.2013 № 4 о признании дома аварийным и подлежащем **реконструкции**. При этом уведомлениями направленными 19.10.2020 собственникам жилых помещений вышеуказанного дома было установлено требование в срок до 23.11.2020 **принять меры к сносу многоквартирного дома**, что противоречит решению о реконструкции здания, принятому постановлением Администрации Ангарского городского округа от 13.06.2018 № 758-па.

В 2020 году Администрацией были произведены выплаты собственникам за изымаемые жилые помещения по соглашениям в отношении 11 квартир на общую сумму 18 269,9 тыс. рублей. При этом почти половина жителей этого дома (28 квартир из 60) не согласна с решением Администрации и оспаривают в судебном порядке выселение из жилых помещений.

По итогам проверки мероприятий по переселению жителей многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Иркутская область, Ангарский городской округ, р. п. Мегет, ул. Детсадовская, д. 7 КСП области приходит к выводу, что его признание аварийным являлось не обоснованным, соответственно, произведенные Администрацией выплаты собственникам за изымаемые жилые помещения в сумме **18 269,9 тыс. рублей**, являются неправомерными.

**3) Несоблюдение сроков направления уведомлений собственникам.** Согласно пункту 51 Положения № 47, со дня принятия решения МВК в **5-дневный срок**, направляет в письменной или электронной форме по 1 экземпляру распоряжения и заключения МВК заявителю, а также в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) по месту нахождения такого помещения или дома.

Выборочный анализ представленных документов показал, что уведомления администрациями направлялись **с нарушением** сроков от нескольких месяцев до нескольких лет. Так, например:

- МО «Город Шелехов»: решения МВК по всем 25 домам от 30.03.2015, уведомления собственникам от 09.04.2019, 11.04.2019, 13.04.2019, 15.04.2019, 13.03.2020.

- МО «Город Иркутск» по ул. Слюдянская, д. 2, распоряжение о признании МКД аварийным от 21.01.2014, уведомления собственникам от 28.08.2019; по пер. 14-й Советский, д. 9, распоряжение о признании МКД аварийным от 03.06.2014, уведомления собственникам от 28.08.2019; по ул. Севастопольская, д. 141, распоряжение о признании МКД аварийным от 20.09.2013, уведомления собственникам от 28.08.2019 и т.д.)

## **5.2. Нарушения при размещении заказа на строительство жилых домов.**

Нарушения требований Федерального закона № 44-ФЗ<sup>40</sup> установлено в муниципальных образованиях Осинского района (МО «Обуса», МО «Бильчир», МО «Ново-Ленино», МО «Ирхидей», МО «Усть-Алтан»).

Полномочия по определению подрядчика путем проведения торгов в электронном виде переданы вышеуказанными муниципальными образованиями Соглашениями о передаче полномочий администрации Осинского муниципального района. Причем переданные полномочия заключаются в размещении уполномоченным органом администрации Осинского муниципального района заказов в единой информационной системе, принятии и рассмотрении заявок на определение подрядчика, направление заказчику замечаний по сформированным заявкам на определение подрядчика. При этом формирование и утверждение заявки на размещение заказа, обоснование начальной (максимальной) цены контракта (далее - НМЦК) являются обязанностью заказчика.

В соответствии с полномочиями утверждение заявок осуществлено главами муниципальных образований поселений.

При осуществлении размещения заказа на приобретение жилых помещений в муниципальную собственность муниципальными образованиями допущены следующие нарушения в документации по проведению аукциона в электронной форме на право заключения муниципального контракта (далее – аукционная документация).

1) Обоснование цен контрактов, заключенных с единственным поставщиком определены заказчиком с нарушением законодательства.

Согласно ч. 1 ст. 22 Федерального закона № 44-ФЗ НМЦК и в предусмотренных Федеральным законом № 44-ФЗ случаях цена контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) (далее при совместном упоминании - цена контракта), определяются и обосновываются заказчиком посредством применения определенных ч. 1 ст. 22 Федерального закона № 44-ФЗ методов или их сочетаний. При этом метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) является приоритетным.

Согласно аукционным документам, муниципальным контрактам при определении и обосновании цен контрактов, был применен **иной метод** в соответствии с ч. 12 ст. 22 Федерального закона № 44-ФЗ, согласно которой, в случае невозможности применения для определения цены контракта, методов, указанных в ч. 1 ст. 22 Федерального закона № 44-ФЗ, заказчик вправе применить иные методы.

По мнению КСП области, при применении иного метода фактически применен метод с применением нормативного метода, основанного на установлении предельного норматива цены (стоимости) товара.

Так, обоснование цены контракта осуществлено на основании произведения общей площади и предельной цены (стоимости) 1 кв. м. общей площади жилого помещения, утвержденной постановлением администрации Осинского муниципального района от 25.09.2020 № 549 «А» «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Осинскому муниципальному району».

Постановлением администрации Осинского муниципального района от 25.09.2020 № 549 «А» «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Осинскому муниципальному району» был утвержден норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Осинскому муниципальному району на 2020 год в размере 46 599 (сорок шесть тысяч пятьсот девяносто девять) рублей, что соответствует средней стоимости, установленной для Иркутской области приказом Министерства строительства и жилищно-

---

<sup>40</sup> Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ (далее – Федеральный закон №44-ФЗ)

коммунального хозяйства РФ от 18.09.2019 № 553/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2019 года»<sup>41</sup>.

КСП области отмечает, что в данном постановлении администрации района не уточнена сфера его применения, принято за пределами полномочий органов местного самоуправления «Осинский район», так как обеспечение граждан жилыми помещениями относится к вопросам местного значения сельских поселений Осинского района (ч. 3 ст. 14, п. 6 ч. 1 ст. 14 Федерального закона № 131-ФЗ, Закон Иркутской области № 96-ОЗ<sup>42</sup>).

Учитывая изложенное, а также, что ни Порядком № 1135-пп, ни иными правовыми актами Иркутской области или муниципального образования (сельское поселение) не определена предельная стоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений при их приобретении (строительстве) для муниципальных нужд<sup>43</sup>, применение иного метода расчета НМЦК, цены контрактов, ничем не обосновано, сам расчет основан на не подлежащем применению правовом акте, принятого с превышением полномочий.

Следует также отметить, что средняя стоимость, установленной для Иркутской области приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 18.09.2019 № 553/пр применяется только для расчета размера социальных выплат, а также размера субсидий в соответствии с Порядком № 1135-пп. Установление предельной средней стоимости общей площади жилых помещений не предусмотрено законодательством, за исключением случаев нормирования при осуществлении закупок.

2) В нарушение ч.12 ст. 22 Федерального закона № 44-ФЗ в обоснование цены контракта, не включено **обоснование невозможности применения методов, указанных ч. 1 ст. 22 Закона № 44-ФЗ** (в аукционных документациях такое обоснование отсутствует).

Право заказчика применить иной метод для определения НМЦК, цены контракта с единственным поставщиком, вместо установленного законом, обусловлено обязанностью заказчика обосновать невозможность применения данного метода, соответственно, невыполнение заказчиком установленной законом обязанности, свидетельствует о произвольном применении заказчиком метода для определения НМЦК и нарушении явно выраженного запрета на использование иного метода (не установленного законом) для определения НМЦК.

Указанное влечет риск завышения НМЦК, цены контракта с единственным поставщиком и, соответственно, риск неэффективного расходования бюджетных средств, а также предусматривает административную ответственность согласно ч. 2 ст. 7.29.3 КоАП РФ по каждому факту нарушений.

### **5.3. Нарушения условий заключенных контрактов.**

В рамках мероприятий по переселению граждан из непригодного для проживания жилищного фонда в Иркутской области муниципальными образованиями по итогам электронных аукционов заключались муниципальные контракты на приобретение жилых помещений. При осмотре приобретенных помещений установлены случаи несоответствия

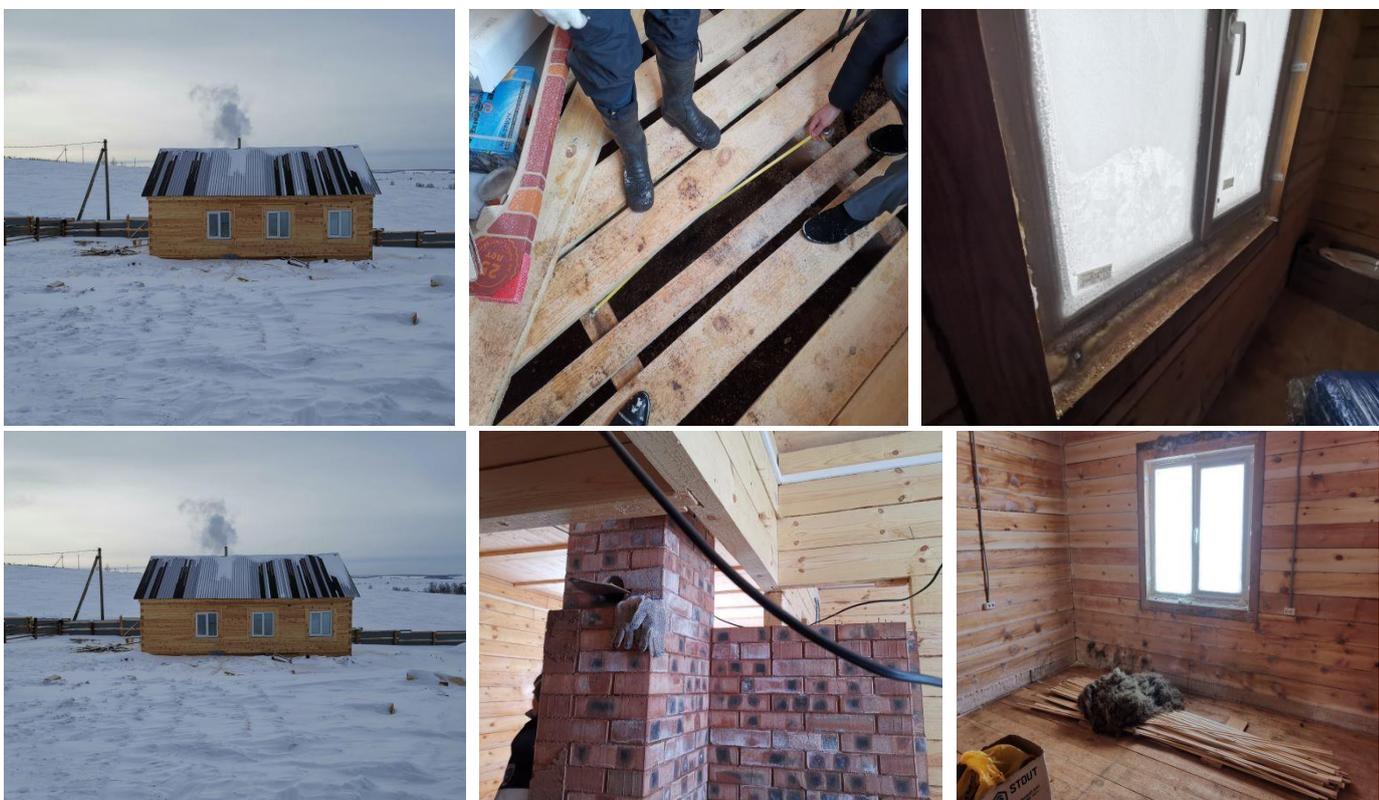
<sup>41</sup> В соответствии с Приказом Минстроя России от 17.12.2018 № 816/пр «Об утверждении Методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации»

<sup>42</sup> Закон Иркутской области от 03.11.2016 № 96-ОЗ «О закреплении за сельскими поселениями Иркутской области вопросов местного значения»

<sup>43</sup> В соответствии с законодательством муниципальными образованиями устанавливаются подобные нормативы стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию на определенный период лишь для расчета размера социальных выплат: предоставляемых молодым семьям на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства, для определения размера возмещения за изымаемое жилое помещение и т.д.

приобретенных помещений условиям контрактов, приобретение некачественных жилых помещений. Проверкой выявлены случаи нарушения условий контрактов в части соответствия приобретаемых объектов характеристикам указанных в техническом задании к муниципальным контрактам, а так же иным требованиям законодательства и нормативам являющихся обязательными при приобретении жилых помещений. В отдельных случаях приобретались жилые помещения, не подходящие для проживания.

Нарушения, выявленные в Осинском районе (МО Бильчир, МО Ирхидей, МО Обуса, МО Усть-Алтан), выражены как в невыполнении конструктивных элементов зданий и незаконченных этапов работ (отсутствие отмосток, водосливной системы, отделки помещений, электромонтажных и сантехнических работ, ограждения территории, отсутствие противопожарной обработки деревянных конструкций кровли, стен), так и в **отсутствии энергоснабжения жилых помещений**, повлекшее за собой нарушение температурно-влажностного режима, что полностью **исключает возможность проживания в этих домах** (нарушение требований СанПиН 2.1.2.2645-10; СП 2.13130.2012; ПУЭ (правила устройства электроустановок)).



(фото домов, в МО «Бильчир»)

Нарушение условий контрактов в МО город Иркутск, МО Ангарский ГО, МО город Шелехов, МО город Железногорск, выражены в отсутствии либо установки элементов инженерной инфраструктуры не соответствующих требованиям технического задания (заменены радиаторов отопления на конвекторы, отсутствие термодатчиков, отсутствие керамических умывальников в санузлах), а так же отсутствие приспособленности жилого помещения и общего имущества в многоквартирных домах к потребностям инвалидов, в случаях, где данное требование указано в контрактах (статья 15 ЖК РФ, обеспечение выполнения рекомендуемого перечня характеристик проектируемых (строящихся) и приобретаемых жилых помещений в соответствии с приказом Минстроя России от 31.01.2019 № 65/пр).

#### **5.4. Нарушения при исполнении контрактов на строительство (участие в долевом строительстве) многоквартирных домов.**

1) Администрацией МО «Город Иркутск» (Заказчик) в декабре 2019 года были заключены восемь муниципальных контрактов с ООО «Домострой Профи» (Подрядчик) на участие в долевом строительстве многоквартирных домов по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Ленинский район, пер. Советский, д. № 2, 3, 4, по которым планировалось расселить 5,2 тыс. кв. м. и 136 жилых помещений, на общую сумму 317 666,6 тыс. рублей, из них **оплачены средства в размере 258 901,4 тыс. рублей (81,5%)**. В соответствии с условиями контрактов, передача жилых помещений от Застройщика предусмотрена в срок до **31.10.2020**.

В связи с неисполнением Подрядчиком обязательств по передаче объектов было Заказчиком принято решение о расторжении муниципальных контрактов в одностороннем порядке, направлены обращения в Арбитражный суд г. Иркутска о расторжении контрактов (спустя два месяца после срока, установленного контрактами). Решения об одностороннем отказе от исполнения муниципальных контрактов направлены в адрес Подрядчика лишь 18.01.2021.

При этом КСП области обращает внимание, что заключая муниципальные контракты Администрацией не были учтены обстоятельства очевидно свидетельствующие о том, что в предусмотренный срок объекты не будут переданы. Заказчиком своевременно не предпринимались действия по расторжению контрактов в судебном порядке и возмещению денежных средств, уплаченных Администрацией в счет цены контрактов.

2) Нижнеудинским муниципальным образованием (Заказчик) с тем же подрядчиком ООО «Домострой Профи» заключено два муниципальных контракта от 15.06.2020 № ЭА/35-2020 и от 04.08.2020 № ЭА/42-2020, на проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства «Комплекс многоквартирных жилых домов. Блок-секции 19, 20; Блок-секции 21, 22, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Нижнеудинск, микрорайон «Восточный», ул. Заимка-Мускут» (Объект). Цена контрактов составляет:

- 150 847,8 тыс. рублей, оплата аванса произведена в размере 30 179,6 тыс. рублей (МК от 15.06.2020 № ЭА/35-2020);

- 142 229,5 тыс. рублей, оплата аванса произведена в размере 28 465,9 тыс. рублей (МК от 04.08.2020 № ЭА/42-2020).

Строительство Объектов велось с нарушением статьи 51 ГрК РФ (без разрешения на строительство, в отсутствие согласованной и утверждённой проектной документации), статьи 39 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», о чем свидетельствует предписание от 07.08.2020 № 607/20 Службы государственного строительного надзора Иркутской области.

На момент осмотра (12.02.2021) установлено, что Подрядчиком нарушены условия контракта № ЭА/35-2020, а именно график выполнения работ в котором срок окончания работ установлен – 20.12.2020. Объект находится в стадии строительства, на момент осмотра работы на объекте не велись.

Из условий муниципального контракта № ЭА/35-2020 следует, что срок строительства объекта составил всего **5 месяцев**, с августа по декабрь 2020 года. При этом согласно разработанной проектной документации, общая нормативная продолжительность строительства объекта составляет **13,7 месяцев** (стр. 47 Заключения Государственной экспертизы в строительстве, выданного ГАУИО «Ирэкспертиза» от 29.10.2020).

Таким образом, в части сроков строительства условия муниципального контракта не соответствуют разработанной проектной документации, и кроме того являются неисполнимыми.

Согласно акту осмотра, проведенного 12.02.2021, по первому объекту строительство начато, график выполнения работ нарушен (срок окончания работ – 20.12.2020), в нарушение требований стройгенплана, проекта организации строительства (ПОС), отсутствовало ограждение строительной площадки. Второй объект находится в начальной стадии строительства (вырыт котлован), подрядчиком нарушены условия контракта, а именно график выполнения работ в котором срок окончания строительных работ установлен – 20.12.2020 (озеленение территории до 01.09.2021). Учитывая, что работы в зимний период приостановлены до 01.05.2021 (по информации заказчика), а так же климатические условия района строительства, в котлованах не проведены мероприятия по утеплению в целях недопущения промораживания грунтов.

В нарушение условий контракта претензионная работа Заказчиком не проводилась.



Объект по контракту № ЭА/35-2020 (со сроком исполнения до 20.12.2020)



Объект по контракту № ЭА/42-2020 (срок выполнения строительных работ - до 20.12.2020, озеленение территории до 01.09.2021)

Таким образом, КСП области полагает, что МО «город Иркутск» и Нижнеудинское МО не обеспечили эффективного использования бюджетных средств в размере **258 901,4 тыс. рублей** и **58 645,5 тыс. рублей** соответственно.

#### **5.5. Определение размера выплаты за изымаемое жилое помещение**

Пунктом 8.2 статьи 32 ЖК РФ установлено, что граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме **после признания** его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в **порядке наследования, имеют право на выплату** возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого **не может превышать стоимость приобретения** ими такого жилого помещения.

При выборочной проверке документов установлено, что отдельными гражданами, после приобретения жилых помещений в многоквартирных домах, уже признанных аварийными и подлежащими сносу, совершали еще ряд сделок с указанной недвижимостью, в результате которых менялся собственник жилого помещения и выкупная стоимость аварийного жилья искусственно увеличивалась.

Так, выборочной проверкой документов в городе Иркутске установлена выплата 3-м гражданам рыночной стоимости жилья, которая превышает общую сумму по первичным договорам купли-продажи (мены) на 4 012,6 тыс. рублей, в городе Ангарске выплата 1 гражданину с превышением на 1 119,0 тыс. рублей (таблица).

тыс. рублей

Адрес жилого помещения	Стоимость жилого помещения по первоначальному договору купли продажи (мены)	Сумма выплаченного возмещения	Отклонение
<b>город Иркутск</b>			
ул. Ломоносова, д. 7	600,0	3 042,7	-2 442,7
ул. Пискунова, д. 135	300,0	1 400,9	-1 100,9
ул. Рабочего Штаба, д. 90/4	900,0	1 369,0	-469,0
Итого	1 800,0	5 812,6	-4 012,6
<b>город Ангарск</b>			
мкр. Юго-Восточный, квартал 6, д. 5, кв. 3	500,0	1 619,0	1 119,0

В ходе проверки было установлено, что во всех случаях граждане приобрели указанные в таблице жилые помещения **после признания многоквартирных домов аварийными** по договорам купли-продажи (мены). Однако в период после направления им требований о принятии мер по сносу многоквартирного дома до заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд граждане совершали ряд сделок с указанной недвижимостью (продажа по завышенной цене и дарение), в результате которых искусственно увеличивалась конечная стоимость жилого помещения и менялся собственник жилого помещения (в основном в сделках участвовали близкие родственники переселяемых граждан).

Необходимо отметить, что в силу п. 5 ст. 32 ЖК РФ собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, **до заключения соглашения** об изъятии недвижимости может владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением по своему усмотрению, т.е. такие объекты не ограничены в обороте.

Заключение договора дарения, в виде завершающей сделки с жилым помещением, не случайно, таким образом граждане подтверждали, что не понесли расходы на приобретение жилого помещения в аварийном жилье.

Такой механизм искусственного завышения выкупной цены со стороны граждан, по мнению КСП области, обусловлен неверным толкованием разъяснений Минстроя России по вопросу применения положения части 8.2 статьи 32 ЖК РФ<sup>44</sup>.

Так, Минстроем России сообщено, что «поступают запросы регионов относительно определения размера возмещения за изымаемое жилое помещение, приобретенное гражданами после признания многоквартирного дома аварийным, на основании **договора дарения** либо договора пожизненной ренты, договора пожизненного содержания с иждивением, то есть договора, в котором отчуждение имущества производится бесплатно.

Согласно части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Следовательно, по отношению к гражданам, которые **не понесли расходы на приобретение жилого помещения**, не может быть применено ограничение по определению размера возмещения за изымаемое жилое помещение, установленное частью 8.2 статьи 32 ЖК РФ».

Однако, как показала проверка, по всем жилым помещениям, по которым была выплачена выкупная цена с превышением, первоначальные собственники **понесли расходы** на приобретение жилого помещения путем приобретения квартир в многоквартирных домах после признания их в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

Более того, наследование, предусмотренное пунктом 8.2 статьи 32 ЖК РФ и дарение, предусмотренное письмом Минстроя России - это разные виды сделок. При заключении

<sup>44</sup> Письмо Минстроя России от 17.04.2020 № 15026-МЕ/06 «О переселении граждан из аварийного жилищного фонда»

договора дарения право собственности на имущество, передаваемое в дар, переходит после заключения договора и регистрации перехода права собственности, которые осуществляются, когда даритель и одаряемый живы. При наследовании права на имущество передаются только после смерти наследодателя.

Анализ судебной практики свидетельствует, что суды, рассматривая споры о реализации прав граждан при сносе аварийных домов, руководствуются конституционными принципами о недопустимости произвольного лишения жилища, но при этом наряду с пресечением нарушений органами публично-правовых образований процедуры сноса домов, защищая интересы граждан как более слабой стороны жилищных правоотношений, суды отказывают в правовой защите интересов собственников жилых помещений, действия которых направлены на личное обогащение граждан в рамках осуществления органами власти полномочий по обеспечению безопасности жилища граждан.

### **5.6. Нарушения при предоставлении документов, необходимых для формирования Перечня РАП.**

В ходе проведения проверки мероприятий по переселению граждан в Усть-Кутском муниципальном образовании (городском поселении) (далее – Муниципальное образование) были исследованы вопросы реализации региональной адресной программы Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания» в 2013-2017 годах (далее – РАП 2013-2017)<sup>45</sup>.

Финансирование мероприятий, включенных в РАП 2013-2017, осуществлялось в рамках подпрограммы «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания» на 2014-2020 годы ГП «Доступное жилье» (далее – Подпрограмма 4).

По Подпрограмме 4 Министерством **предоставлялись субсидии** муниципальным образованиям Иркутской области за счет средств областного бюджета и средств Фонда. Положение о предоставлении и расходовании субсидий бюджетам муниципальных образований было утверждено Постановлением Правительства Иркутской области от 17.03.2016 № 135-пп<sup>46</sup>.

Одним из критериев отбора муниципальных образований для предоставления субсидии являлось наличие признанного **до 01.01.2012** аварийного жилищного фонда, включенного в Перечень аварийных многоквартирных домов, являющийся Приложением 1 к РАП 2013-2017.

Согласно п. 9 Постановления Правительства Иркутской области от 17.03.2016 № 135-пп несоответствие муниципального образования критериям является основаниями **для отказа в предоставлении субсидии.**

---

<sup>45</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 29.05.2013 N 199-пп «Об утверждении региональной адресной программы Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, в 2013 - 2017 годах»

<sup>46</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 17.03.2016 № 135-пп «Об утверждении Положения о предоставлении и расходовании субсидий из областного бюджета местным бюджетам в целях софинансирования расходных обязательств муниципальных образований на строительство и (или) приобретение жилых помещений, на предоставление возмещений гражданам за изымаемые жилые помещения АЖФ для переселения граждан из АЖФ, включенного в Перечень аварийных многоквартирных домов, подлежащих сносу в рамках программы, являющийся приложением 1 к региональной адресной программе Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, в 2013-2017 годах», и о внесении изменений в государственную программу Иркутской области «Доступное жилье» на 2014-2020 годы».

В ходе проверки были установлены случаи переселения граждан из жилых домов либо не включенных, либо неправомерно включенных в Перечень аварийных многоквартирных домов, являющийся Приложением 1 к РАП 2013-2017.

Так, в РАП 2013-2017 были неправомерно включены **8 многоквартирных домов**, которые были признаны аварийными **после 01.01.2012:**

Адрес аварийного многоквартирного дома	Акт обследования помещения	Количество аварийных помещений, ед.	Площадь аварийного помещения, кв. м.	Стоимость переселения, тыс. рублей
ул. Восточная, д. 4	от 29.04.2016 № 9	1	43,1	1 427,1
ул. Восточная, д. 5	от 29.04.2016 № 10	4	153,8	5 048,2
ул. Геофизиков, д. 8	от 23.12.2014 № 30	2	80,8	2 722,9
ул. Коммунальная, д. 2	от 15.12.2016 № 93	2	116,3	3 734,6
ул. Коммунальная, д. 3	от 15.12.2016 № 92	2	110,8	3 805,7
ул. Пушкина, д. 43	от 23.12.2014 № 34	2	64,1	2 211,7
ул. Пушкина, д. 47	от 23.12.2014 № 36	1	25,4	905,3
ул. Радищева, д. 64	от 25.11.2014 № 20	12	527,5	17 214,4
<b>ИТОГО</b>		<b>26</b>	<b>1 121,8</b>	<b>37 069,9</b>

Кроме того, 2 многоквартирных дома вообще не были включены в РАП 2013-2017:

Адрес аварийного многоквартирного дома	Акт обследования помещения	Количество аварийных помещений, ед.	Площадь аварийного помещения, кв. м.	Стоимость переселения, тыс. рублей
ул. Зверева, д. 126	от 30.12.2011 № 127	1	35,5	1 253,2
ул. Мира, д. 5	от 30.12.2011 № 112	1	41,4	1 267,4
<b>ИТОГО</b>		<b>2</b>	<b>76,9</b>	<b>2 520,6</b>

Но при этом в Приложение 1 к РАП 2013-2017 есть многоквартирные дома, расположенные по адресу: ул. Зверева, д. **126 «а»** и ул. Мира, д. **5 «а»**.

Исходя из вышеизложенного, муниципальным образованием было произведено расселение 28 жилых помещений из аварийных жилых домов либо не включенных, либо неправомерно включенных в Приложение 1 к РАП 2013-2017. Объем средств, использованных на переселение указанных домов, составил 39 590,5 тыс. рублей, из которых:

- 19 893,9 тыс. рублей средства ГК «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
- 18 256,2 тыс. рублей средства областного бюджета;
- 1 439,9 тыс. рублей средства местного бюджета.

#### **6. Оценка достижения целевых показателей (показателей результативности) реализации мероприятий, в том числе предусмотренных соглашениями о предоставлении субсидий бюджетам муниципальных образований на указанные цели**

Проверкой в муниципальных образованиях установлены случаи недостижения отдельными муниципальными образованиями целевых показателей по расселению установленных соглашениями (МО «Город Иркутск», Нижнеудинское МО, муниципальные образования Осинского района и другие).

Согласно Порядкам предоставления субсидий местному бюджету из областного бюджета, условиям Соглашений о предоставлении субсидии местному бюджету из областного бюджета, в случае если муниципальным образованием допущены нарушения обязательств по достижению значений результатов использования субсидий, предусмотрен **возврат средств** в областной бюджет в соответствии с пунктами 20 - 24 Правил формирования, предоставления и распределения субсидий, утвержденных постановлением Правительства Иркутской области от 24.09.2018 № 675-пп. Между тем, действие указанных пунктов (п.п. 20 - 24) приостановлено до 01.01.2022<sup>47</sup>.

<sup>47</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 21.07.2020 № 601 пп

Более того, Министерством после 01.01.2021 были внесены изменения в условия заключенных на 2020-2021 годы Соглашений и целевые показатели были откорректированы в соответствии с фактически достигнутыми.

При анализе достижения целевых показателей в целом по Госпрограмме установлено следующее.

Среди пяти целевых показателей Госпрограммы установлен только один показатель, характеризующий расселение непригодного для проживания жилищного фонда. Данный показатель Госпрограммы за 2019 год выполнен с превышением на 142,3 % или на 16,5 тыс. кв., за 2020 год не исполнен на 8,1 % или на 3,86 тыс. кв.м.: по состоянию на 1 января 2020 года плановое значение количества квадратных метров, расселенного непригодного для проживания жилищного фонда установлено в размере 11,6 тыс. кв.м. и реализовано в размере 28,1 тыс. кв.м., на 01.01.2021 - 47,4 тыс. кв.м. и 43,5 тыс. кв.м., соответственно.

Значения целевого показателя Госпрограммы - количество квадратных метров, расселенного жилищного фонда суммируются показателями трех подпрограмм: Подпрограммы 3, Подпрограммы 4 и Подпрограммы 5. Показатели Подпрограммы 12 не содержат целевые показатели по площади расселяемых помещений.

Согласно Отчетам об исполнении целевых показателей Госпрограммы за 2019 год, 2020 год достижение целевых показателей по подпрограммам составило следующие значения (таблица):

Наименование целевого показателя	Ед. изм. <sup>48</sup>	Плановое значение 2019	Фактическое значение 2019	Отклонение фактического значения от планового		Плановое значение 2020	Фактическое значение 2020	Отклонение фактического значения от планового	
				-/+	%			-/+	%
Государственная программа Иркутской области «Доступное жилье» на 2019 - 2024 годы									
Количество квадратных метров, расселенного непригодного для проживания жилищного фонда	тыс. кв. м	11,6	28,1	16,50	+142,3%	47,4	43,5	-3,86	-8,1%
ПП 3 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» на 2019 - 2024 годы									
Количество кв. м расселенного аварийного жилищного фонда, в том числе признанного таковым в результате чрезвычайных ситуаций	кв. м	2 456,7	3 204,9	748,2	+30,5%	3 912,9	3 995,9	83,0	+2,1%
Количество граждан, расселенных из аварийного жилищного фонда	чел.	136,0	181,0	45,0	+33,1%	217,0	248,0	31,0	+14,3%
ПП 4 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда во взаимодействии с государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» на 2019 - 2024 годы									
Количество кв. м расселенного аварийного жилищного фонда	тыс. кв. м	3,26	17,7	14,44	+442,9%	38,70	34,57	-4,13	-10,7%
Количество граждан, расселенных из аварийного жилищного фонда	тыс. чел.	0,19	1,10	0,91	+478,9%	2,40	1,93	-0,47	-19,6%
Количество единовременных денежных выплат, предоставленных гражданам в целях расселения из аварийного жилищного фонда	Ед.	67,0	67,0	0	0%	х	х	х	х
Количество судебных актов (мировых соглашений), обеспечивающих исполнение обязательств по переселению граждан из аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года	Ед.	39,0	21,0	- 18	- 46,2%	х	х	х	х
ПП 5 «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне БАМа, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем износа (более 70 %) на территории Иркутской области» на 2019 - 2024 годы									
Общее количество переселенных семей	семей	143	141	-2	-1,4%	89	124	35	39,3%

<sup>48</sup> разные единицы измерения расселяемых площадей в тыс. кв.м. и кв.м. приведены в соответствии с утвержденными единицами в соответствующих подпрограммах

семей										
Площадь расселенного непригодного для проживания жилищного фонда, расположенного в зоне БАМа	кв.м.	7 252,3	7 199,9	-52,4	-0,7%	4 792,4	4 980,5	188,1	+3,9%	
ПП 12 «Переселение граждан из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области» на 2020 - 2023 годы										
Общее количество переселенных семей	ед.	х	х	х	х	20	29	9	+45%	
Доля обеспеченных жильем граждан, проживающих в не предназначенных для проживания строениях, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области	%	х	х	х	х	24	35	11	+46%	

Анализ показателей Госпрограммы и РАП показал, что в целом итоговые целевые показатели ГП и РАП не вполне сопоставимы, поскольку имеют разные периоды реализации (ГП – 5 лет, РАП – 6 лет) и периоды планирования (в ГП – год, в РАП – два года). Вместе с тем, ГП и РАП применяется общий основной целевой показатель по площади переселения. Данный показатель за один и тот же период отличается в ГП и РАП: в ГП предусмотрен меньший объем площади переселения (151,42 тыс. кв.м.), чем в РАП (167,4 тыс. кв.м.) за 2019-2022 годы (таблица):

ТЫС. КВ.М.

Плановые целевые показатели	ГП Иркутской области «Доступное жилье» на 2019-2024 годы (год)				РАП № 270-пп в редакции от 29.01.2021 (этап)			
	2019	2020	2021, 2022	итого 2019-2022	2019-2020	2020-2021	2021-2022	итого 2019-2022
Расселяемая площадь жилых помещений, тыс. кв.м.	11,6	47,41	51,06, 41,35	151,42	32,7	41,5	93,2	167,4

Одной из причин занижения показателей ГП за 2019-2022 годы является занижение показателя по расселяемой площади жилых помещений в 2019 году по Подпрограмме 4 (3,26 тыс. кв.м.), при том, что в РАП плановый показатель по данному мероприятию установлен в другом размере (36,3 тыс. кв.м. на 2019-2020 годы в ред. от 30.12.2019). Исполнение за 2019 год составило 17,7 тыс. кв. м.

Из данных таблицы усматривается очевидное отсутствие взаимосвязи между количественными значениями плановых целевых показателей (между ГП и РАП) в связи с тем, что Государственная программа предусматривает планирование целевых показателей за один год, а региональная адресная программа предусматривает планирование целевых показателей за два года или один этап с достижением показателей во втором году реализации.

Согласно Отчетам Министерства по программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда, передаваемым в Фонд переселено всего за 2019-2020 год по 3 этапам 52,47 тыс. кв. м. (31 % от плана), в том числе по 1 этапу 32,7 тыс. кв.м. (100%), по 2 этапу 18,07 тыс. кв.м. (44%), по 3 этапу 1,7 тыс. кв.м. жилья (таблица):

ТЫС. КВ.М.

РАП – план/Отчет в Фонд-исполнение	1 Этап 2019-2020	2 Этап 2020-2021	3 Этап 2021-2022	Всего исполнение за 2 этапа на 01.01.2021
План в редакции РАП от 30.12.2019	36,29	38,1	0	74,39
Исполнение согласно отчетам на 01.01.2020	17,8	0	0	17,8
<i>Процент исполнения</i>	<i>49%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>24%</i>
План в редакции РАП от 29.01.2021	32,7	41,5	93,2	167,4
Исполнение согласно отчетам на 01.01.2021	32,7	18,07	1,7	52,47
<i>Процент исполнения</i>	<i>100%</i>	<i>44%</i>	<i>0%</i>	<i>31%</i>

Таким образом, 1 этап полностью исполнен, 2 этап исполнен на 44 %, а 3 этап только начинает реализовываться. В целом целевые показатели РАП, с учетом вносимых корректировок (МО «Город Иркутск, Нижнеудинское МО) исполняются в срок.

Необходимо также отметить, что целевые показатели, установленные в Соглашении с г. Иркутском достигаются, в том числе, за счет расселения АЖФ по договорам развития застроенной территории (без участия бюджетных средств) и переселения в свободный жилищный фонд (приобретаемый за счет средств местного бюджета).

## **7. Анализ организации и осуществления Министерством контроля за целевым использованием субсидий муниципальными образованиями**

Согласно договору с Фондом от 10.06.2019 № 52/ПС (п. 2.2.6.) субъект РФ обязуется осуществлять в пределах своей компетенции контроль за целевым использованием средств Фонда, средств долевого финансирования региональной адресной программы и принимать меры, необходимые для недопущения нецелевого использования средств Фонда при реализации РАП.

Соглашениями о взаимодействии, заключенными между Министерством и муниципальными образованиями также предусмотрена обязанность Министерства проводить проверку документов, подтверждающих расходы, осуществлять координацию и контроль за соблюдением муниципальными образованиями условий.

В соответствии с Положением об управлении жилищного строительства Министерством осуществляется проверка отчетов муниципальных образований в рамках подпрограмм, формирование и предоставление ежемесячных отчетов в Фонд, производится осуществление текущего внутреннего финансового контроля в рамках формирования мероприятий и приемки документов от муниципальных образований.

Выездных проверок муниципальных образований, составление актов осмотров приобретаемых жилых помещений, объектов строительства в проверяемый период не осуществлялось.

Согласно ч.3 раздела 2 РАП Министерство обеспечивает достоверность сведений об АЖФ путем проведения выборочной выездной проверки аварийных домов, сведения о которых представлены, а также проверки документов, на основании которых было принято решение о признании многоквартирного дома или жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном Положением № 47, и включенного в Реестр. К проверке не представлены результаты таких выездных проверок Министерством.

Учитывая установленные многочисленные нарушения в муниципальных образованиях, связанные с формированием Перечня, соблюдением процедур признания домов аварийными, соблюдением прав граждан, приобретением некачественных помещений (вплоть до непригодных для проживания), неправомерным и неэффективным использованием бюджетных средств, КСП области отмечает недостаточность осуществления внутреннего финансового контроля в Министерстве в части контроля за реализацией мероприятий.

### **Основные выводы:**

1. Проблеме ликвидации аварийного жилищного фонда в масштабах страны уделяется особое внимание с 2012 года. Указами Президента Российской Федерации № 600 и №240 поставлена задача по обеспечению устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. Во взаимосвязи с данной задачей поставлена цель увеличить объемы строительства к 2024 году до 120 млн. м<sup>2</sup> жилья, достижению которой должно способствовать стимулирование строительной отрасли в регионах, путем предоставления значительных объемов финансовых ресурсов из федерального бюджета, а

также из средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд) на мероприятия по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (АЖФ).

В целях организации учета сведений о многоквартирных домах и жилых домах, признанных аварийными с 2015 года на сайте системы «Реформа ЖКХ» осуществляется ведение Реестра АЖФ, в который включены все типы аварийных домов, в том числе дома, признанные аварийными после 1 января 2017 года, индивидуальные жилые дома и т.п. Согласно Реестру в Иркутской области общее количество аварийных домов составляет 6 181 ед. площадью 840,77 тыс. кв.м, в которых проживает 45,88 тыс. человек. Из общего количества только 398,8 тыс. кв.м. полностью обеспечены планируемыми источниками финансирования на 2019-2024 годы.

Проведенный анализ показал, что дополнительная потребность в финансовых ресурсах исходя из данных Реестра на 01.01.2021 и норматива стоимости одного квадратного метра жилья в Иркутской области на конец 2020 года без учета инфляции и индексов роста цен составляет около 18,6 млрд. рублей. К моменту начала расселения данная потребность, по оценке КСП области, существенно вырастет как по объемным показателям, так и в денежной оценке. При тех же темпах расселения дома, входящие в Реестр, будут расселены не ранее 2031 года.

При этом необходимо отметить одну из проблем, которая существенным образом тормозит как темпы переселения, так и стимулирование строительной отрасли в нашем регионе. Это нормативная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, устанавливаемая Минстроем России для каждого субъекта РФ и являющаяся основанием для расчета субсидий, предоставляемых из федерального бюджета и из средств Фонда.

Так, показатель, установленный для Иркутской области на 1 квартал 2021 года, составляет 48,6 тыс. рублей. При этом, согласно данным Росстата Иркутской области средние цены 1 м<sup>2</sup> общей площади на первичном рынке жилья Иркутской области за I квартал 2021 г. составили 75,7 тыс. рублей, на вторичном – 63,0 тыс. рублей

В 2020 году перед Минстроем России была поставлена задача по увеличению нормативной стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья как не учитывающую должным образом себестоимость строительства и его маржинальность (рентабельность). Однако до настоящего времени, соответствующие изменения в методику расчета нормативной стоимости не внесены.

Еще одной проблемой, на которой необходимо остановиться – это снос расселенного аварийного жилья. Финансовое обеспечение реализации данных мероприятий закреплено за муниципальными образованиями области. Однако низкий уровень бюджетной обеспеченности местных бюджетов является основной причиной, по которой снос в отдельных муниципальных образованиях не осуществляется. Проблема является немаловажной, поскольку после сноса, высвободившийся земельный участок должен быть использован под строительство новых домов, социально-значимых объектов или благоустройства и формирования современной городской среды, а брошенные расселенные дома – являются источниками повышенной опасности.

**2.** Мероприятия по переселению граждан из непригодного для проживания жилищного фонда в Иркутской области реализовывались с 2004 года в рамках разных областных целевых программ. В настоящее время все мероприятия консолидированы в Госпрограмме «Доступное жилье» и реализуются в рамках четырех подпрограмм:

– ПП 3 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»;

– ПП 4 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда во взаимодействии с Фондом»;

– ПП 5 «Переселение граждан из жилых помещений, расположенных в зоне БАМа, признанных непригодными для проживания, и (или) жилых помещений с высоким уровнем износа (более 70%) на территории Иркутской области»;

– ПП 12 «Переселение граждан из не предназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, на территории Иркутской области».

Реализация мероприятий по двум подпрограммам (ПП 5 и ПП 12) предусматривается за счет средств федерального, областного и местных бюджетов, по Подпрограмме 4 - за счет средств Фонда, областного и местных бюджетов, по Подпрограмме 3 - за счет средств областного и местных бюджетов.

Необходимость решения задачи по переселению граждан из непредназначенных для проживания строений, созданных в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока, в рамках отдельной подпрограммы обусловлена выявленными в ходе практической реализации программ по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, расположенного в зоне БАМа, связанными с проживанием граждан во временных строениях, не являющихся жилыми.

Всего в рамках 4-х подпрограмм до 2024 года планируется расселить 1134<sup>49</sup> дома площадью 400,4 тыс. кв.м, в которых проживает 22,8 тыс. человек. Наибольший объем непригодного для проживания жилья планируется переселить во взаимодействии с Фондом (87,9 % площади).

3. В целях обеспечения финансирования мероприятий по переселению граждан из АЖФ утверждена региональная адресная программа Иркутской области «Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019 - 2025 годах» (РАП), приложением к которой утвержден Перечень МКД, включающий аварийный фонд, расселение которого предусмотрено как с участием средств Фонда, так в рамках иных подпрограмм.

Перечень РАП является частью Реестра АЖФ, в него включаются дома, отвечающие трем основным признакам: 1) дома должны быть многоквартирными, 2) должны быть признаны в установленном порядке аварийными до 1 января 2017 года, 3) аварийность МКД наступила в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.

Проведенный анализ Перечня МКД, утвержденного в РАП, показал следующее.

1) Установлены случаи включения в Перечень РАП и последующего переселения граждан из двух-, трехквартирных жилых домов, которые **имеют признаки** жилых домов блокированной застройки и не отнесены законодательством к многоквартирным домам.

Проведенные осмотры показали, что квартиры в таких домах имеют общую стену без проемов, самостоятельные выходы на изолированный земельный участок, собственные коммуникации и пр. при отсутствии выходов в помещения общего пользования, что в большей степени соответствует признакам домов блокированной застройки. В основном это двухквартирные дома, распространенные в сельской местности.

При этом дома блокированной застройки, специализированный жилищный фонд и индивидуальные жилые дома не подлежат включению в РАП и должны расселяться за счет средств бюджетов муниципальных образований в соответствии с полномочиями, установленными ст. 14, 16 Федерального закона №131-ФЗ.

Системный анализ действующего законодательства свидетельствует о наличии отдельных противоречий в части отнесения таких жилых домов к многоквартирным,

---

<sup>49</sup> Включая строения, не являющиеся жилыми по Подпрограмме 12

сложившаяся судебная практика по этому вопросу также неоднозначна.

Учитывая, что Министерство является уполномоченным исполнительным органом государственной власти Иркутской области на ведение Реестра АЖФ и обеспечение достоверности включаемых в него сведений, КСП области рекомендует Министерству выработать единые требования (правила) для муниципальных образований области по определению типов домов, а также усилить контроль за проверкой документов при включении домов в РАП.

2) Установлены многочисленные случаи несвоевременного принятия решений органами местного самоуправления о признании домов аварийными и подлежащими сносу. Так, например, в отношении 25 многоквартирных домов, расположенных в г. Шелехов, постановление администрации было принято спустя три года после подготовки заключений межведомственных комиссий.

Учитывая полномочия, установленные для органов местного самоуправления в области жилищных отношений, а также требований Положения о признании МКД аварийными и подлежащими сносу (Положение №47), усматривается бездействие органов местного самоуправления в части непринятия решения о дальнейшем использовании многоквартирных домов и сроках отселения граждан в течение длительного времени.

3) Установлены случаи несоответствия в части запланированных (в РАП и соглашениях) целевых показателей и фактически переселенных граждан, которые обусловлены изменениями в составе семей, проживающих в аварийном жилье (рождение, смерть, смена места жительства (изменение прописки) и т.д.).

В этой части КСП области рекомендует Министерству проводить работу по уточнению количества расселяемых жителей, расселяемой площади, непосредственно перед заключением соглашений с целью установления корректных целевых показателей и недопущению формирования недостоверных сведений в отчетности.

4. Мероприятия по обеспечению жильем граждан включают три основных направления:

- а) строительство и (или) приобретение жилых помещений для предоставления;
- б) предоставление социальных выплат на приобретение (строительство) жилых помещений;
- в) выплата гражданам возмещения за изымаемые жилые помещения.

Условия переселения граждан из изымаемых жилых помещений при сносе аварийных многоквартирных домов зависят от того, в чьей собственности находятся эти жилые помещения.

В случае если изымаемые жилые помещения принадлежат гражданам на праве собственности, то по общему правилу гражданам выплачивается возмещение (ст. 32 ЖК РФ) либо, по соглашению с собственником, ему может быть предоставлено взамен другое жилое помещение с зачетом стоимости изымаемого или на иных правовых основаниях (например, по договору социального найма).

В случае если жилые помещения в аварийном МКД находятся в муниципальной собственности и предоставлены гражданам по договорам социального найма, то таким гражданам предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма (ст. 89 ЖК РФ). Предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

Как показала выборочная проверка, муниципальными образованиями мероприятия по переселению в основном, реализовывались путем приобретения жилых помещений на

вторичном рынке и предоставления гражданам социальных выплат или выплат возмещения, что не способствует стимулированию строительной отрасли и достижению установленной в Указе Президента цели по увеличению объемов строительства жилья.

**4.** В ходе проверки соблюдения Министерством как главным распорядителем средств областного бюджета требований законодательства при предоставлении субсидий муниципальным образованиям установлены следующие нарушения и недостатки.

4.1. В рамках реализации мероприятий Подпрограммы 3 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» предусмотрено, что в первую очередь и в полном объеме предоставляются субсидии муниципальным образованиям на реализацию мероприятий по расселению многоквартирных домов, включенных в Перечень и признанных аварийными и подлежащими сносу в результате чрезвычайной ситуации природного и техногенного характера на территории муниципального образования Иркутской области (далее - чрезвычайная ситуация).

По данному основанию (в первоочередном порядке) субсидии были предоставлены только в 2019 году двум муниципальным образованиям: Бирюсинскому МО (16 757,8 тыс.рублей) и Белореченскому МО (26 073,1 тыс. рублей), где жилые помещения были уничтожены пожаром, взрывом.

КСП области обращает внимание, что мероприятия, связанные с возмещением ущерба, причиненного здоровью и имуществу граждан вследствие чрезвычайных ситуаций регулируются в рамках иного законодательства (о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера) и такие мероприятия должны иметь иные источники финансирования (например, заранее созданные резервы финансовых и материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций).

4.2. По Подпрограмме 4 «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда во взаимодействии с Фондом» при проверке расчетов распределения субсидий установлены нарушения при распределении субсидий (нарушения методики распределения):

- в 2019 году с превышением над расчетной суммой на 76 967,1 тыс. рублей предусмотрены средства Нижнеудинскому МО;

- в 2020 году (при первоначальном распределении субсидий) с превышением над расчетной суммой на 32 078,8 тыс. рублей предусмотрены средства МО «Город Иркутск», на 5 692,8 тыс. рублей - МО «Город Шелехов».

В целом, проведенный анализ Методики распределения субсидий свидетельствует о необходимости ее совершенствования.

**5.** Согласно Прогнозной (справочной) оценке ресурсного обеспечения реализации Госпрограммы объем финансирования на реализацию мероприятий, связанных с переселением граждан из непригодного для проживания жилья на 2019 – 2024 годы предусмотрен в сумме 15 754 103,1 тыс. рублей, в том числе за счет средств областного бюджета 3 122 487,3 тыс. рублей, за счет средств федерального бюджета – 938 649,0 тыс. рублей, за счет средств Фонда 11 282 059,6 тыс. рублей.

За проверяемый период 2019 – 2020 годы объем финансирования по 4 Подпрограммам составил 4 382 991,5 тыс. рублей, в том числе за счет средств областного бюджета 1 341 486,5 тыс. рублей, за счет средств федерального бюджета – 395 709,2 тыс. рублей, за счет средств Фонда 2 461 236,6 тыс. рублей.

**6.** При проведении проверок в муниципальных образованиях области установлен ряд нарушений, связанных с вопросами законности и эффективности (экономности и результативности) использования бюджетных средств, направленных на реализацию мероприятий.

### 6.1. Нарушения установленных процедур признания домов аварийными.

1) Согласно Положению № 47 оценка многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией (МВК), созданной органом местного самоуправления. Процедура проведения оценки носит заявительный характер.

В нарушение указанных требований в отдельных муниципальных образованиях (г. Шелехов и Ангарский городской округ) установлено отсутствие документов (заявлений), являющихся основанием для проведения процедуры признания помещения аварийным.

2) Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома. Признание МВК многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу может основываться только на результатах, изложенных в заключениях специализированной организации, проводящей обследование технического состояния конструкций здания.

Проверкой установлено, что отдельные заключения специализированных организаций выполнены с отступлениями от требований ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» либо СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», а в своих выводах специализированные организации не всегда указывали на аварийное состояние объектов обследования. Так, например, отдельные заключения в Ангарском городском округе, содержали выводы о состоянии домов как «весьма ветхое» или выводы о необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ, при отсутствии выводов об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома. В Шелеховском муниципальном образовании, исходя из заключений, обследование объектов проводилось только визуально, схемы, контрольные обмеры, ведомости дефектов и повреждений, описания и фотографии дефектных участков в заключениях отсутствовали.

### 6.2. Нарушения при размещении заказа на строительство жилых домов.

Нарушения требований Федерального закона № 44-ФЗ установлены в муниципальных образованиях Осинского района (МО «Обуса», МО «Бильчир», МО «Ново-Ленино», МО «Ирхидей», МО «Усть-Алтан»).

1) Обоснование цен контрактов, заключенных с единственным поставщиком определены заказчиком с нарушением законодательства, с применением при расчете НМЦК «средней рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения по Осинскому муниципальному району», утвержденному постановлением администрации Осинского муниципального района от 25.09.2020 № 549 «А». Данное постановление принято за пределами полномочий органов местного самоуправления «Осинский район», так как обеспечение граждан жилыми помещениями относится к вопросам местного значения сельских поселений Осинского района. Учитывая, что правовыми актами Иркутской области или муниципального образования (сельское поселение) не определена предельная стоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений при их приобретении (строительстве) для муниципальных нужд, применение иного метода расчета НМЦК, не обосновано, сам расчет основан на не подлежащем применению правовом акте, принятом с превышением полномочий.

2) При применении иного метода определения НМЦК заказчиками в нарушение ч.12 ст. 22 Федерального закона № 44-ФЗ в обоснование цены контракта, не включено обоснование невозможности применения методов, указанных ч. 1 ст. 22 Закона № 44-ФЗ.

Право заказчика применить иной метод для определения НМЦК, цены контракта с единственным поставщиком, вместо установленного законом, обусловлено обязанностью заказчика обосновать невозможность применения данного метода, соответственно, невыполнение заказчиком установленной законом обязанности, свидетельствует о произвольном применении заказчиком метода для определения НМЦК и нарушении явно выраженного запрета на использование иного метода (не установленного законом) для определения НМЦК.

Указанное влечет риск завышения НМЦК, цены контракта с единственным поставщиком и, соответственно, риск неэффективного расходования бюджетных средств, а также имеет признаки административного правонарушения, за которую установлена ответственность ч. 2 ст. 7.29.3 КоАП РФ по каждому факту нарушений.

### 6.3. Нарушения условий заключенных контрактов.

В рамках мероприятий по переселению муниципальными образованиями заключались контракты на приобретение жилых помещений. При осмотре приобретенных помещений установлены случаи несоответствия условиям контрактов, приобретение некачественных жилых помещений. Проверкой выявлены случаи нарушения условий контрактов в части соответствия приобретаемых объектов характеристикам указанных в техническом задании к муниципальным контрактам, а так же иным требованиям законодательства и нормативам, являющимся обязательными при приобретении жилых помещений. В отдельных случаях приобретались жилые помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Так, нарушения, выявленные в Осинском районе (МО Бильчир, МО Ирхидей, МО Обуса, МО Усть-Алтан), выражены как в невыполнении конструктивных элементов зданий и незаконченных этапов работ (отсутствие отмосток, водосливной системы, отделки помещений, электромонтажных и сантехнических работ, ограждения территории, отсутствие противопожарной обработки деревянных конструкций кровли, стен), так и в отсутствии энергоснабжения жилых помещений, повлекшее за собой нарушение температурно-влажностного режима, что полностью исключает возможность проживания в этих домах.

Нарушение условий контрактов в МО город Иркутск, МО Ангарский ГО, МО город Шелехов, МО город Железногорск, выражены в отсутствии либо в установке элементов инженерной инфраструктуры, не соответствующих требованиям технического задания, а так же в отсутствии приспособленности жилого помещения и общего имущества в многоквартирных домах к потребностям инвалидов, в случаях, где данное требование указано в контрактах.

### 6.4. Нарушения при исполнении контрактов на строительство (участие в долевом строительстве) многоквартирных домов.

1) Администрацией МО «Город Иркутск» в декабре 2019 года были заключены восемь муниципальных контрактов с ООО «Домострой Профи» на участие в долевом строительстве 136 жилых помещений в многоквартирных домах на общую сумму 317 666,6 тыс. рублей, из которых 258 901,4 тыс. рублей (81,5%) были перечислены в качестве предоплаты. Передача жилых помещений по контрактам была предусмотрена в срок до 31.10.2020. Подрядчиком обязательства выполнены не были, заказчиком было принято решение о расторжении муниципальных контрактов в одностороннем порядке.

При этом КСП области обращает внимание, что заключая муниципальные контракты, Администрацией не были учтены обстоятельства очевидно свидетельствующие о том, что в предусмотренный срок объекты не будут переданы (вышеуказанный подрядчик до настоящего времени (с нарушением сроков на 2,5 года) не передал 240

квартир в этом же жилом комплексе, приобретенных министерством имущественных отношений Иркутской области для детей-сирот, в отношении ООО «Домострой Профи», службой государственного строительного надзора Иркутской области было выдано ряд предписаний об устранении нарушений при строительстве объектов капитального строительства, не устраненных до настоящего времени).

Более того, Заказчиком своевременно не предпринимались действия по расторжению контрактов и возмещению денежных средств, уплаченных в счет цены контрактов (решения об одностороннем отказе от исполнения муниципальных контрактов направлены в адрес подрядчика лишь спустя два месяца после срока, установленного контрактами).

2) Администрацией Нижнеудинского муниципального образования с тем же подрядчиком (ООО «Домострой Профи») заключено два муниципальных контракта на проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства «Комплекс многоквартирных жилых домов. Блок-секции 19, 20; Блок-секции 21, 22, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Нижнеудинск, микрорайон «Восточный», ул. Заимка-Мускут» по цене 150 847,8 тыс. рублей и 142 229,5 тыс. рублей соответственно, оплата аванса произведена в общей сумме 58 645,5 тыс. рублей.

Строительство объектов велось с нарушением статьи 51 ГрК РФ (без разрешения на строительство, в отсутствие согласованной и утвержденной проектной документации), статьи 39 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

На момент осмотра (12.02.2021) установлено, что Подрядчиком нарушен график выполнения работ, согласно которому срок окончания работ установлен до 20.12.2020. Один объект находится в стадии строительства, по второму объекту – вырыт котлован. В нарушение условий контракта претензионная работа заказчиком не проводилась.

Таким образом, КСП области полагает, что указанными муниципальными образованиями не обеспечено эффективное использование бюджетных средств.

#### 6.5. Определение размера выплаты за изымаемое жилое помещение.

Пунктом 8.2 статьи 32 ЖК РФ установлено, что граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу имеют право на выплату возмещения, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения. Исключение составляют граждане, право собственности у которых возникло в порядке наследования.

При выборочной проверке документов установлено, что отдельными гражданами, после приобретения жилых помещений в многоквартирных домах, уже признанных аварийными и подлежащими сносу по договорам купли-продажи (мены), в период с момента получения требования о принятии мер по сносу многоквартирного дома до момента заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд, совершали ряд сделок с указанной недвижимостью (продажа по завышенной цене и дарение), в результате которых искусственно увеличивалась конечная стоимость аварийного жилья и менялся собственник жилого помещения.

Так, выборочной проверкой документов в городе Иркутске установлена выплата 3-м гражданам рыночной стоимости жилья, которая превышает общую сумму по первичным договорам купли-продажи (мены) на 4 012,6 тыс. рублей, в городе Ангарске выплата 1 гражданину с превышением на 1 119,0 тыс. рублей.

В этой части КСП области обращает внимание, что совершение собственниками аварийных жилых помещений указанных сделок, в первую очередь, направлены на личное обогащение, нежели на улучшение жилищных условий в рамках осуществления органами власти мер по обеспечению безопасности жилища граждан.

6.6. Нарушения при предоставлении документов, необходимых для формирования Перечня РАП.

В ходе проведения проверки мероприятий по переселению граждан в г. Усть-Куте было установлено, что муниципальным образованием было произведено расселение 28 аварийных жилых помещений из многоквартирных домов либо не включенных, либо неправомерно включенных в Приложение 1 к РАП 2013-2017. Объем средств, использованных на переселение указанных домов, составил 39 590,5 тыс. рублей.

7. При анализе достижения целевых показателей по Госпрограмме установлено, что целевой показатель Госпрограммы, характеризующий расселение непригодного для проживания жилищного фонда за 2019 год выполнен с превышением на 142,3 % или на 16,5 тыс. кв., за 2020 год не исполнен на 8,1 % или на 3,86 тыс. кв.м.

Вместе с тем, проверками в муниципальных образованиях установлены случаи недостижения отдельными муниципальными образованиями целевых показателей по расселению установленных в соглашениях (МО «Город Иркутск», Нижнеудинское МО, муниципальные образования Осинского района и другие). Однако, Министерством после 01.01.2021 были внесены изменения в условия заключенных на 2020-2021 годы Соглашений и целевые показатели были откорректированы в соответствии с фактически достигнутыми.

В целом, результаты контрольного мероприятия показали, что наряду с достижением установленных показателей результативности, характеризующих расселение непригодного для проживания жилищного, существует ряд проблем, связанных с проведением установленных процедур по признанию домов аварийными и подлежащими сносу, формированием перечней аварийных домов, распределением субсидий между муниципальными образованиями, отсутствием организованной на должном уровне координации действий с муниципальными образованиями, требующих дальнейшего рассмотрения и принятия соответствующих решений.

**Предложения (рекомендации):**

1. Направить информационные письма в Министерство, МО «город Иркутск», МО «Кунерминское городское поселение», МО «Бодайбинское городское поселение», МО «Магистральнинское городское поселение»

2. Направить представления о выявленных нарушениях и недостатках в муниципальные образования Иркутской области: Нижнеудинское МО, «Железногорск-Илимское городское поселение», МО «Обуса», МО «Бильчир», МО «Ново-Ленино», МО «Ирхидей», МО «Усть-Алтан», МО «город Шелехов», МО «Ангарский городской округ».

Зам.председателя



Ю.Б. Махтина

## СПРАВКА

о результатах контрольного мероприятия

<b>Наименование контрольного мероприятия:</b> «Аудит результативности комплекса мероприятий по сокращению непригодного для проживания жилищного фонда и переселению граждан из непригодных для проживания жилых помещений (строений)»		
<b>Перечень объектов проверки:</b> министерство строительства, дорожного хозяйства Иркутской области Администрации муниципальных образований Иркутской области: Нижнеудинское МО, «Железногорск-Илимское городское поселение», МО «Обуса», МО «Бильчир», МО «Ново-Ленино», МО «Ирхидей», МО «Усть-Алтан», МО Шелеховский район, МО «город Шелехов», МО «город Иркутск», МО «Ангарский городской округ», МО «город Усть-Кут», МО «Кунерминское городское поселение», МО «Бодайбинское городское поселение», МО «Магистральнинское городское поселение»		
<b>1</b>	<b>Количество документов по результатам контрольного мероприятия (единиц), в том числе:</b>	<b>32</b>
1.1	- актов	16
1.2	- отчетов	1
1.3	- представлений	9
1.3	- предписаний	
1.4	- уведомлений о применении бюджетных мер принуждения	
1.5	- информационных писем	5
1.6	- протоколов об административных правонарушениях	1
<b>2</b>	<b>Объем проверенных финансовых средств всего, (тыс. рублей):</b>	<b>4 382 991,5</b>
<b>3</b>	<b>Выявлено нарушений бюджетного законодательства всего, в том числе по группам нарушений в соответствии с Классификатором* (тыс. рублей):</b>	<b>685 880,1</b>
3.1	<b>Группа 1.</b> Нарушения при формировании и исполнении бюджетов	<b>264 000,6</b>
3.2	<b>Группа 2.</b> Нарушения ведения бухгалтерского учета, составления и представления бухгалтерской (финансовой) отчетности	
3.3	<b>Группа 3.</b> Нарушения в сфере управления и распоряжения государственной (муниципальной) собственностью	
3.4	<b>Группа 4.</b> Нарушения при осуществлении государственных (муниципальных) закупок и закупок отдельными видами юридических лиц	
3.5	<b>Группа 7.</b> Другие нарушения	<b>62 992,0</b>
3.6	<b>Группа 8.</b> Нецелевое использование бюджетных средств	
3.7	Неэффективное использование средств	<b>358 887,5</b>
<b>4</b>	<b>Рекомендовано к возврату (взысканию) в бюджет соответствующего уровня (тыс. рублей)</b>	
<b>5</b>	<b>Рекомендовано к возврату в областную казну (тыс. рублей)</b>	<b>-</b>
<b>6</b>	<b>Объем причиненного ущерба (тыс. рублей)</b>	<b>-</b>

\* Классификатор нарушений, выявляемых в ходе внешнего государственного аудита (контроля), одобренный Коллегией Счетной палаты РФ 18.12.2014 и Советом контрольно-счетных органов при Счетной палате РФ (в ред. 22.12.2015)

### Пояснительная записка к отчету

**1. Нарушения при формировании и исполнении бюджетов – 264 000,6 тыс. рублей.**

1.1. Министерством в нарушение требований ст. 139 БК РФ, постановления Правительства Иркутской области от 03.04.2019 № 281-пп, ч. 2 ст. 15 Закона о бюджете на 2019 год по Подпрограмме 3 распределение субсидий на общую сумму **149 261,9** тыс. рублей было произведено с нарушением сроков;

1.2. Министерством в нарушение требований ст. ст. 139, 158 БК РФ, Методики распределения субсидий, утвержденной Постановлением Правительства Иркутской области от 20.05.2019 №399-пп по Подпрограмме 4:

- в 2019 году субсидии Нижнеудинскому МО распределены за счет средств областного бюджета с превышением расчетной суммы, определенной по Методике, на сумму **76 967,1** тыс. рублей);

- в 2020 году первоначальное распределение субсидий за счет средств областного бюджета произведено с превышением расчетной суммы, определенной по Методике по МО «Город Иркутск» - на **32 078,8** тыс. рублей и МО «Город Шелехов» - на **5 692,8** тыс. рублей;

## **2. Иные нарушения на общую сумму 62 992,0 тыс. рублей.**

2.1. В отступление от требований п. 8.2 статьи 32 ЖК РФ установлены выплаты гражданам возмещения, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, размер которого превышает стоимость приобретения указанных жилых помещений на общую сумму **5 131,6 тыс. рублей** (МО «Ангарский городской округ» (1 119,0 тыс. рублей), МО «Город Иркутск» (4 012,6 тыс. рублей)).

2.2. По итогам проверки мероприятий по переселению жителей многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Иркутская область, Ангарский городской округ, р. п. Мегет, ул. Детсадовская, д. 7 КСП области пришла к выводу, что его признание аварийным являлось не обоснованным, соответственно, произведенные Администрацией выплаты собственникам за изымаемые жилые помещения по соглашениям в отношении 11 жилых помещений в сумме **18 269,9 тыс. рублей**, являются неправомерными.

2.3. Муниципальным образованием «город Усть-Кут» было произведено расселение 28 аварийных жилых помещений из домов, которые не были включены (были неправомерно включены) в Перечень аварийных МКД, подлежащих сносу в рамках программы, являющийся Приложением 1 к региональной адресной программе ИО «Переселение граждан, проживающих на территории ИО, из аварийного жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, в 2013-2017 годах». В результате администрацией Усть-Кутского муниципального образования (городское поселение) Иркутской области в 2017 году было произведено неправомерное расходование средств межбюджетных субсидий в сумме **39 590,5** тыс. рублей.

## **3. Использование средств с несоблюдением принципа эффективности (ст. 34 БК РФ) на общую сумму 358 887,5 тыс. рублей**

3.1. Средства в общей сумме **41 247,4** тыс. рублей использованы с несоблюдением принципа эффективности использования бюджетных средств по причине недостижения значений показателей результативности использования субсидии, установленных соглашениями о предоставлении субсидии муниципальными образованиями Осинского района: «Обуса» (10 736,4 тыс. рублей), «Бильчир» (9 040,2 тыс. рублей), «Ирхидей» (6 009,0 тыс. рублей), «Усть-Алтан» (15 461,8 тыс. рублей). Проверкой установлено, что договоры социального найма заключены в отношении жилых помещений, которые не отвечают требованиям жилищного законодательства, установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

3.2. В отступление от требований ст. 89 ЖК РФ (предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению) при формировании объекта закупки в аукционной документации (техническое задание) по муниципальному контракту № 2 от 15.12.2020, заключенному для переселения жителей аварийного дома Иркутская область, Осинский район, с. Усть-Алтан, пер. Советский, д.6 кв. 1, площадь приобретаемого жилого помещения завышена на 2 кв.м., в результате завышена НМЦК на **93,2 тыс. рублей** (2 кв.м. x 46599 = 93198).

3.3. В ходе исполнения двух муниципальных контрактов на проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства «Комплекс многоквартирных жилых домов. Блок-секции 19, 20, Блок-секции 21, 22. Иркутская область, г. Нижнеудинск, микрорайон «Восточный», ул. Заимка-Мускут», заключенных с ООО «Домострой Профи», установлено

нарушение подрядчиком сроков выполнения работ. В нарушение условий контрактов на момент проведения проверки претензионная работа Заказчиком не проводилась. Кроме того, учитывая, что заказчиком при формировании технического задания для проведения аукциона изначально были включены неисполнимые условия в части сроков строительства (5 месяцев, при общей нормативной продолжительности 13,7 месяцев) с позиции статьи 34 БК РФ произведенные расходы на авансирование подрядчика в общей сумме **58 645,5** тыс. рублей являются неэффективным использованием бюджетных средств.

3.4. В ходе исполнения 8 муниципальных контрактов, заключенных с ООО «Домострой Профи» на участие в долевом строительстве 136 жилых помещений в многоквартирных домах установлено нарушение подрядчиком сроков выполнения работ. Передача жилых помещений по контрактам была предусмотрена в срок до 31.10.2020, подрядчиком обязательства не выполнены.

Принимая во внимание, что заказчиком до заключения муниципальных контрактов не были учтены обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что в предусмотренный срок объекты не будут переданы, а также учитывая, что своевременно не предпринимались действия по расторжению контрактов в судебном порядке и возмещению денежных средств, уплаченных в счет цены контрактов в общей сумме **258 901,4** тыс. рублей, с позиции статьи 34 БК РФ произведенные расходы на авансирование подрядчика являются неэффективным использованием бюджетных средств.