



КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия
«Проверка использования бюджетных средств,
выделенных на реализацию Региональной
адресной программы Забайкальского края по
переселению граждан из аварийного
жилищного фонда»

(утвержден Коллегией Контрольно-счетной палаты Забайкальского края 31 марта
2025 года)

Цель контрольного мероприятия

Оценить результаты реализации Региональной адресной программы Забайкальского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы, в том числе достижение планируемых показателей переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Итоги контрольного мероприятия

1. Региональная адресная программа Забайкальского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 год по состоянию на 31 декабря 2024 года реализована на 45 %.

2. Имеется существенный дефицит бюджетных средств на завершение мероприятий программы, который сложился, в том числе, по причинам:

- недостаточного финансирования мероприятий программы за счет средств федерального бюджета (Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства);

- включения в программу многоквартирных домов, признанных аварийными, прошедшей датой на основании вступивших в силу судебных решений;

- включения в программу неучтенных жилых помещений многоквартирных домов, признанных аварийными;

- осуществления корректировок, связанных, в том числе с уточнением площади и количества переселяемых жителей.

3. Установлены риски несоблюдения Забайкальским краем положений Договора, заключенного с Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства о предоставлении и использовании финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Полный текст выводов по результатам контрольного мероприятия приводится в соответствующем разделе отчета.

Предложения по итогам контрольного мероприятия

Правительству Забайкальского края принять меры:

- по проведению дальнейшей работы в целях разрешения вопроса дополнительного финансирования мероприятий Региональной адресной программы по

переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы, в том числе с федеральными органами власти (Правительство Российской Федерации, Минстрой России).

Министерству строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края принять меры:

- по надлежащему исполнению обязанностей уполномоченного органа в рамках реализации Договора, заключенного с Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Государственному казенному учреждению «Управление капитального строительства Забайкальского края» принять меры:

- по проведению дальнейшей работы, направленной на устранение генеральными подрядчиками недостатков выполненных работ при строительстве многоквартирных домов.

Полный текст предложений приводится в соответствующем разделе отчета.

1. Основание для проведения контрольного мероприятия

п.1.10 Плана контрольных и экспертно-аналитических мероприятий Контрольно-счетной палаты Забайкальского края на 2024 год.

2. Объекты контрольного мероприятия

- Министерство строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края (далее – Министерство),

- Государственное казенное учреждение «Управление капитального строительства Забайкальского края» (далее - Учреждение).

3. Срок проведения контрольного мероприятия

С 15 октября 2024 года по 31 января 2025 года

4. Проверяемый период деятельности

2019-2024 годы

5. Краткая характеристика проверяемой сферы

Одним из приоритетов государственной жилищной политики Российской Федерации является повышение комфорта, качества и уровня жизни граждан, в том числе посредством обеспечения устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда (ликвидации аварийного жилищного фонда).

Указанное направление улучшения жилищных условий граждан осуществляется на территории Забайкальского края в рамках мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, признанного таковым:

- до 1 января 2012 года (региональная адресная программа Забайкальского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2017 годы - завершена);
- до 1 января 2017 года (региональная адресная программа Забайкальского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы - реализация).

Проживающие в аварийных домах граждане, как правило, не обладают финансовыми возможностями для самостоятельного приобретения жилья удовлетворительного качества.

Учитывая высокую дотационность местных бюджетов, решение проблемы переселения граждан из аварийного жилищного фонда муниципальными образованиями края без привлечения средств государственной поддержки не представляется возможным.

В целях осуществления функций по предоставлению финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на переселение граждан из аварийного жилищного фонда на федеральном уровне образован Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд), правопреемником которого в настоящее время является публично-правовая компания «Фонд развития территорий».

Расселение аварийного жилья осуществляется в рамках реализации регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» (далее – региональный проект) национального проекта «Жилье и городская среда».

Расселение осуществляется в отношении непригодного для проживания жилищного фонда, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе эксплуатации.

Достижение целевых показателей регионального проекта реализуется:

- за счет средств федерального бюджета в виде финансовой поддержки Фонда;
- за счет средств бюджета Забайкальского края;
- за счет средств бюджетов муниципальных образований Забайкальского края.

6. Результаты контрольного мероприятия

Одним из основных условий предоставления финансовой поддержки бюджетам субъектов Российской Федерации за счет средств Фонда на переселение граждан из аварийного жилья является наличие региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (ст. 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Федеральный закон № 185-ФЗ).

В целях реализации вышеуказанного требования федерального законодательства постановлением Правительства Забайкальского края от 11.04.2019 № 124 утверждена Региональная адресная программа Забайкальского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы (далее - Программа).

Цель Программы:

- обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, признанного в период с 1 января 2012 года по 1 января 2017 года аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе эксплуатации;
- обеспечение безопасных и благоприятных условий для проживания граждан.

Реализация Программы осуществляется в пять этапов в период с 1 января 2019 года по 1 сентября 2025 года.

Основные целевые индикаторы и показатели Программы:

- расселяемая площадь жилых помещений, кв. м;
- количество переселяемых жителей, чел.

По результатам реализации Программы (к 1 сентября 2025 года) должно быть переселено 6 644 человека, площадь расселенного жилого фонда должна составить 111 155 кв. м.

6.1. Определение соответствия значений целевых показателей Программы и регионального проекта. Оценка их достижения.

В ходе анализа данных о значениях целевых показателей Программы и регионального проекта, в рамках которого реализуется указанная Программа, установлено, что целевые показатели регионального проекта, утвержденные в соответствии с федеральным проектом, кратно ниже показателей, утвержденных в Программе (таблица № 1).

Таблица 1

Целевой показатель	Региональный проект		Программа	
	Первоначальная редакция ¹	По состоянию на 31.12.2024	Первоначальная редакция	По состоянию на 31.12.2024
Количество граждан, расселенных из непригодного для проживания жилищного фонда (нарастающим итогом), тыс. человек	1,04	2,62	4,83	6,64
Количество квадратных метров расселенного непригодного для проживания жилищного фонда (нарастающим итогом), тыс. кв. м	18,5	46,97	85,06	111,16
Срок реализации	01.01.2019-31.12.2024		01.01.2019-01.09.2025	

Согласно информации, полученной от Министерства, указанная ситуация сложилась, в том числе, в связи с тем, что при формировании федерального проекта Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Минстрой России) не был учтен весь объем аварийного жилищного фонда края.

Отмечаем, что сведения об общей площади аварийного жилищного фонда края, подлежащего расселению до 1 сентября 2025 года и, соответственно, о необходимости корректировки значений целевых показателей для расчета лимитов финансовой поддержки, а также акты сверки достаточности установленных целевых показателей региональных проектов, предусмотренных мероприятий и объемов финансирования, в соответствии с которыми федеральным проектом не учтено 27,16 тыс. кв.м и не обеспечено финансированием 2 747,84 млн руб., неоднократно в течение января – апреля 2019 года направлялись Забайкальским краем в адрес Минстроя России и Фонда.

¹ В версии № 8 от 27.03.2021 - 3,07 тыс. чел., 55,14 тыс. кв. м.; в версии № 19 от 02.02.2023 - 2,62 тыс. чел., 46,97 тыс. кв. м.

Однако, корректировка целевых показателей на основании вышеуказанных обращений на федеральном уровне произведена не была.

В результате более 40% площади аварийного жилищного фонда, утвержденного в первоначальной редакции Программы, не были обеспечены финансированием за счет средств Фонда.

По состоянию на 31.12.2024 целевые показатели результативности регионального проекта достигнуты - расселено 51 тыс. кв.м и 2,9 тыс. человек.

При этом, Программа реализована лишь на 45%, а дефицит средств на завершение мероприятий Программы составляет 8,7 млрд руб.

6.2. Проверка соблюдения условий Договора о предоставлении и использовании финансовой поддержки за счет средств Фонда на переселение граждан из аварийного жилищного фонда

В соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ между Фондом и Забайкальским краем заключен договор о предоставлении и использовании финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда от 10.06.2019 № 54/ПС (далее - Договор).

Предметом Договора являются обязательственные взаимоотношения сторон по предоставлению и использованию финансовой поддержки за счет средств Фонда на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, возникающие в случае подачи субъектом Российской Федерации в Фонд заявок на предоставление указанной финансовой поддержки и принятия правлением Фонда решений о ее предоставлении в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 185-ФЗ.

Средства финансовой поддержки являются целевыми и предоставляются Фондом на безвозвратной и безвозмездной основе.

Сумма средств финансовой поддержки за счет средств Фонда, предоставляемой на реализацию определенного этапа региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, а также площадь аварийного жилищного фонда, из которого подлежат переселению граждане по этапу региональной адресной программы, на который выделяется финансовая поддержка, определяются при принятии правлением Фонда решения о предоставлении субъекту Российской Федерации

финансовой поддержки за счет средств Фонда на основании поданной субъектом заявки и отражается в дополнительных соглашениях к Договору.

В рамках реализации Договора Забайкальским краем направлено 5 заявок, по каждой из которых приняты положительные решения правления Фонда.

В соответствии с решениями правления Фонда между Министерством, действующим на основании доверенности от имени Забайкальского края, и Фондом к Договору заключены 5 дополнительных соглашений о предоставлении финансовой поддержки на общую сумму 3 275 644, 9 тыс. руб.²

Общий объем лимитов предоставления финансовой поддержки на период 2019-2025 годы составил 3 275 944, 9 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 освоение средств Фонда составило 100%.

В ходе исполнения Договора между Фондом и Забайкальским краем в целях ускоренного переселения граждан из аварийного жилищного фонда заключено дополнительное соглашение от 14.07.2023 № 11/54/ПС, в соответствии с которым Забайкальский край обязуется досрочно завершить мероприятия по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, предусмотренные Программой, пропорционально сумме предоставляемой финансовой поддержки сверх установленного для Забайкальского края лимита предоставления финансовой поддержки на текущий год, но не свыше рассчитанного для Забайкальского края в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.03.2019 № 278 увеличения лимита средств на переселение в предстоящие годы до 2024 года включительно.

В соответствии с дополнительным соглашением от 14.07.2023 № 12/54/ПС уполномоченный орган (Министерство) обязуется направить средства бюджета Забайкальского края на софинансирование Программы в сумме 6 665 536,04 тыс. руб.

В нарушение п. 2.2.7 Договора (с учетом Дополнительного соглашения от 14.07.2023 № 12/54/ПС), по состоянию на 31.12.2024 не обеспечен объем долевого финансирования за счет средств бюджета Забайкальского края, предусмотренный Программой. При плановом объеме в размере 6 949 268,91 тыс. руб., исполнение составило 365 925,67 тыс. руб. или 5,3 %.

² С учетом штрафа в размере 300 000,00 руб., выставленного Фондом Забайкальскому краю за невыполнение обязательства по Договору (письмо Министерства от 17.01.2025 № 20-394).

В соответствии с п. 2.2.4 Договора Забайкальским краем должно быть обеспечено выполнение этапов Программы не позднее чем 31 декабря года, следующего за годом принятия Фондом решения о предоставлении финансовой поддержки на реализацию соответствующего этапа. В соответствии со ст. 16 Федерального закона № 185-ФЗ этап 2024 года Программы должен быть реализован не позднее чем 1 сентября 2025 года.

В связи с тем, что по состоянию на 31.12.2024 показатель Программы исполнен только на 45%, существует риск неисполнения Забайкальским краем обязательств, предусмотренных п. 2.2.4 Договора.

Обязательства Забайкальского края, предусмотренные п. 2.2.13. Договора, в части обеспечения осуществления Государственной инспекцией Забайкальского края полномочий органа регионального государственного строительного контроля, выполнены. По каждому объекту (3 многоквартирных дома, построенных в рамках реализации Программы) выдано заключение о соответствии построенного (реконструированного) объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

Пунктом 2.2.15 Договора предусмотрена обязанность Забайкальского края обеспечить приемку законченных строительством домов, построенных в целях реализации Программы, с участием комиссии, в состав которой должны быть включены, в том числе, представители органов государственного жилищного надзора. При приемке вышеуказанных многоквартирных домов положения данного пункта Договора не соблюдены – приемка осуществлена комиссией, в состав которой не были включены представители органов жилищного надзора.

6.3. Выборочная проверка соблюдения требований законодательства о закупках при выполнении мероприятий по переселению, связанных с приобретением (строительством) жилых помещений, а также вопросов регистрации и передачи построенного (приобретенного) имущества в собственность края и муниципальных образований.

6.3.1. В период с 11.04.2019 по 18.06.2024 функции государственного заказчика по строительству многоквартирных домов и приобретению жилых помещений в многоквартирных домах для граждан в рамках Программы осуществлялись ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края.

В ходе реализации Программы ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края осуществлено строительство 3-х многоквартирных домов:

- в ГО «Город Петровск-Забайкальский» по адресу: ул. Мысовая, 66 (27 квартир);
- в ГО «Город Чита» по адресу: мкр. Молодежный, 7 (170 квартир);
- в ГО «Город Чита» по адресу: мкр. Молодежный, 3 (160 квартир, из которых 120 - для обеспечения жилыми помещениями граждан по переселению из аварийного жилищного фонда).

Проверка закупочных процедур строительства вышеуказанных многоквартирных домов проведена Контрольно-счетной палатой Забайкальского края ранее, ее результаты отражены в акте проверки от 20.05.2022 № 5-22/КФ-А-КСП. В данном акте установлены, в том числе, многочисленные замечания по качеству строительства 27-квартирного дома в ГО «Город Петровск-Забайкальский».

В ходе настоящей проверки проанализирована информация, представленная управляющими компаниями, обслуживающими дома, расположенные по адресам: г. Чита, мкр. Молодежный, 3 и 7. Установлено, что от граждан, проживающих в указанных домах, до настоящего времени поступает большое количество жалоб на качество предоставленных жилых помещений (отсутствие горячего водоснабжения, негерметичность (продувание) оконных конструкций, повреждение остекления, отсутствие паспорта счетчика тепловой энергии и т.д.). Согласно информации ГКУ «Управление капитального строительства Забайкальского края» в целях устранения недостатков выполненных работ Учреждением проводится претензионная работа с генеральными подрядчиками, в результате которой часть запланированных работ по устранению недостатков (дефектов) подрядчиками проведена, но не завершена полностью.

Жилые помещения по адресу: Забайкальский край, г. Петровск-Забайкальский, ул. Мысовая, 66, в количестве 27 объектов зарегистрированы в собственность Забайкальского края 30.12.2021, а затем переданы в собственность ГО «Город Петровск-Забайкальский».

Квартиры в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Чита, мкр. Молодежный, 3, г. Чита, мкр. Молодежный, 7, в количестве 290 объектов на общую сумму 1 279 193,50 тыс. руб. внесены в реестр государственного имущества Забайкальского края, а затем переданы в собственность муниципальных образований

края: ГО «Город Чита» - 284 квартиры; МР «Читинский район» - 4 квартиры; Каларский муниципальный округ - 1 квартира; Тунгокоченский муниципальный округ - 1 квартира.

В период осуществления ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края функций государственного заказчика данным учреждением в рамках реализации Программы приобретено 279 квартир.

Оценить соблюдение ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края норм законодательства при осуществлении закупочных процедур в целях приобретения указанных квартир, в ходе контрольного мероприятия не представилось возможным, в связи с отсутствием в учреждении, образовавшемся после реорганизации и переименования ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края - ГКУ «Управление автомобильных дорог Забайкальского края», электронного архива документов, на основании которых осуществлялись данные закупки.

6.3.2. В период с 18.06.2024 по настоящее время функции государственного заказчика в рамках Программы осуществляются ГКУ «Управление капитального строительства Забайкальского края».

В 2024 году на реализацию Программы доведены бюджетные ассигнования в размере 113 852,83 тыс. руб. которые полностью освоены, из них 8 629,45 тыс. руб. – кассовый расход ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края.

По состоянию на 31.12.2024 Учреждением приняты акты о приемке выполненных работ ф. КС-2, произведена оплата выполненных работ по двум государственным контрактам от 01.06.2021 и от 28.07.2021, предметом которых является строительство многоквартирных жилых домов, в том числе, для обеспечения жилыми помещениями граждан по переселению из аварийного жилищного фонда в городском округе «Город Чита» Забайкальского края на общую сумму 3 396,41 тыс. руб. Исполнение государственных контрактов по строительству объектов завершено.

Учреждением по результатам запроса котировок в электронной форме, а в случаях, если по окончании срока подачи заявок на участие в закупке не подано ни одной заявки на участие в закупке, в соответствии с п.25 ч.1 ст. 93 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ по результатам закупки у единственного поставщика - приобретено 21 жилое помещение.

Начальная максимальная цена контракта (далее – НМЦК) определена методом сопоставимых рыночных цен (анализ рынка) в соответствии с ч.2 ст. 22 Федерального закона №44-ФЗ на основании общедоступной информации о рыночных ценах жилых помещений в границах города Читы, размещенной на интернет-сервисе для размещения объявлений Авито. При обосновании НМЦК на приобретение жилого помещения для переселения граждан из аварийного жилого фонда в г. Шилка Шилкинского района Забайкальского края, в связи с отсутствием предложений на вторичном рынке по продаже квартир, применен расчетный метод исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра, утвержденной приказом Минстроя России от 18.06.2024 № 390/пр. Нарушений при определении НМЦК Учреждением не допущено.

По результатам конкурентных способов определения поставщика заключено 14 государственных контрактов. С единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) на условиях, предусмотренных извещением об осуществлении закупки, по цене, не превышающей НМЦК, заключено 7 государственных контрактов.

По всем жилым помещениям составлены акты осмотра, подписаны акты приемки жилых помещений. По состоянию на 17.01.2025 все жилые помещения зарегистрированы в государственную собственность Забайкальского края.

6.4. Проверка соблюдения положений нормативных правовых актов, в том числе региональной адресной программы, при реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья

Программой установлены следующие целевые индикаторы и показатели в разрезе этапов, финансируемых за счет средств Фонда и иных программ (таблица № 2).

Таблица 2

№ п/п	Этап Программы	Показатели/индикаторы	
		Расселяемая площадь жилых помещений, кв. м	Количество переселяемых жителей, чел.
1	Всего по программе	111 155,03	6 644
2	за счет средств Фонда	97 950,26	5 694
3	I (01.01.2019 – 31.12.2019)	5 763,3	404
4	II (01.01.2020 – 31.12.2021)	6 081,87	375
5	III (01.01.2021 – 31.12.2022)	8 654,05	551

6	IV (01.01.2022 – 31.12.2023)	18 097,06	1 210
7	V (01.01.2023 – 31.12.2024) ³	59 353,98	3 154
8	по иным программам, в рамках которых не предусмотрено финансирование за счет средств Фонда ⁴	13 204,77	950

Программа сформирована на основании данных, представленных муниципальными образованиями Забайкальского края, о наличии жилищного фонда, признанного в период с 01.01.2012 по 01.01.2017 аварийным и подлежащим сносу.

При анализе информации, полученной от муниципальных образований Забайкальского края, факт наличия многоквартирных домов, признанных аварийными (далее – МКД, АЖФ) до 01.01.2017 и не включенных в Программу, не установлен.

Общая структура и состав Программы соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона № 185-ФЗ и Методическим рекомендациям по формированию субъектами Российской Федерации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденным приказом Минстроя России от 11.11.2021 № 817/пр (далее – Методические рекомендации).

В ходе контрольного мероприятия установлено, что за время реализации Программы общая площадь аварийного жилищного фонда, расселяемого за счет средств Фонда, увеличилась на 26 090,78 кв. м, количество переселяемых жителей на 1 812 чел.

Выявлены следующие *основные причины внесения изменений в Программу*:

- включение в Программу неучтенных жилых помещений МКД АЖФ;
- включение в Программу МКД АЖФ прошедшей датой на основании вступивших в силу судебных решений;
- осуществление корректировок, связанных с переносом части жилых помещений из раздела 1 Программы, предусматривающего финансирование за счет средств Фонда, в раздел 2, в рамках которого финансирование за счет средств Фонда не предусмотрено, а также уточнением площади и количества переселяемых жителей.

Пояснительные записки, направленные муниципальными образованиями края (ГО «Город Чита») в Министерство, не содержат информацию, позволяющую определить

³ Первоначально Программа предполагала VI этап - с 01.01.2024 по 01.09.2025. Редакцией от 05.07.2023 № 343 внесены изменения в части исключения этапа и переноса расселяемой площади в V этап.

⁴ Раздел введен редакцией от 26.03.2020.

реальную причину внесения изменений в Программу (признание права пользования жилым помещением, судебные решения о предоставлении благоустроенного жилого помещения, уточнение данных выписки из ЕГРН, выявление неучтенного жилищного фонда, являющегося аварийным, технические ошибки и т.д.).

При этом, предусмотренные п. 2.1.1 Методических рекомендаций проверки достоверности представленных органами местного самоуправления сведений об аварийном жилищном фонде путем проведения выборочных выездных проверок аварийных многоквартирных домов, сведения о которых представлены органами местного самоуправления, сотрудниками Министерства не проводятся.

Контрольно-счетная палата отмечает низкое качество работы со стороны муниципальных образований Забайкальского края (в большинстве случаев – со стороны ГО «Город Чита») в части осуществления технического учета жилых помещений аварийного жилищного фонда.

Указанный фактор, а также вынесение судами решений о признании МКД аварийными и включения их в Программу прошедшей датой, значительно увеличивают площадь аварийного жилищного фонда с последующим увеличением финансовой потребности процессов переселения.

Так, в Программу (в редакции от 11.04.2019) включен многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Чита, пер. 1-й Некрасовский, д. 7 с расселяемой площадью 241,60 кв. м, планируемая стоимость переселения составляла 9,44 млн руб. (2022 год). В действующей редакции Программы площадь многоквартирного жилого дома уточнена - 514,8 кв. м, стоимость переселения увеличилась более чем в 3 раза и составила 37,38 млн руб. (2024 год).

В Программу (в редакции от 11.04.2019) включен многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Чита, ул. 2-я Московская, д. 15 с расселяемой площадью 240,40 кв. м, потребность на расселение составляла 9,38 млн руб. (2021 год). В действующей редакции Программы уточнена площадь многоквартирного жилого дома - 485,10 кв. м (4 жилых помещения площадью 227,60 кв. м расселены городским округом «Город Чита» в свободный жилищный фонд), сложившаяся стоимость расселения - 19,66 млн руб. (2023 год).

Стоимость расселения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Чита, мкр. Северный, д. 39, включенного в Программу по решению суда (иск прокурора

Центрального района г. Читы), составила 372,56 млн руб. В настоящее время дом расселен полностью.

По сведениям Министерства потребность в финансировании расселения многоквартирного жилого дома по адресу: г. Борзя, ул. Савватеевская, д. 82, включенного в Программу по решению суда (иск Межрайонной Борзинской Прокуратуры), составляет 986,91 млн руб.

В ходе проведения *анализа объема финансирования, предусмотренного Программой*, установлено следующее:

- Объем средств Фонда не соответствует утвержденным лимитам, за исключением действующей редакции. Общий объем финансовой поддержки за счет средств Фонда в соответствии с соглашениями к Договору за период реализации Программы не превышал 4 млрд руб. При этом, в разных редакциях Программы объем средств Фонда варьировал от 3,7 млрд руб. до 9,5 млрд руб. Согласование данных изменений с Фондом Министерством не производилось.

- Динамика изменения объема финансирования не соответствует динамике изменения площади аварийного фонда. Так, в редакции Программы от 16.12.2020 объем финансирования был увеличен на 28,72% без изменения площади аварийного жилищного фонда.

Отмечаем, что направленные Правительством Забайкальского края обращения о предоставлении дополнительного финансирования в адрес Правительства Российской Федерации, Минстроя России и Фонда до настоящего времени на федеральном уровне не поддержаны.

В соответствии с Программой стоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений многоквартирных домов, строящихся (приобретаемых) в рамках реализации Программы, определяется на основании применения:

- проектно-сметного метода определения стоимости строительства;
- метода сопоставимых рыночных цен (анализ рынка);
- приказа Минстроя России об утверждении показателей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Забайкальскому краю на соответствующий период.

Проверкой установлено, что:

- при приобретении квартир их стоимость определена методом сопоставимых рыночных цен. Средства Фонда рассчитаны исходя из стоимости 1 кв. м, установленной на 1 квартал текущего года приказом Минстроя России. При сопоставлении значений средней стоимости 1 кв. м, утвержденной приказом Минстроя России, и фактической сложившейся стоимости жилых помещений установлено, что стоимость 1 кв. м жилых помещений, приобретённых на вторичном рынке в 2020-2024 годах ниже стоимости 1 кв. м, примененной при расчете объема финансирования средств Фонда;

- при строительстве многоквартирных домов стоимость определена проектно-сметным методом.

Фактическая себестоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений многоквартирных домов, построенных в рамках реализации Программы (ПСД, строительство дома, техническое присоединение инженерных сетей, строительный контроль и т.д.), составила в:

- г. Петровск-Забайкальский, ул. Мысовая, 66, 27-квартирный дом – 61 746,34 руб.;
- г. Чита, мкр. Молодежный, 3, – 83 723,79 руб.;
- г. Чита, мкр. Молодежный, 7– 104 418,03 руб.

Программой предусмотрены следующие *способы расселения МКД АЖФ*, включенных в раздел № 1 (за счет средств Фонда):

- выплата собственникам жилых помещений возмещения за изымаемые жилые помещения и предоставление субсидий;
- субсидия на возмещение расходов по договорам о комплексном и устойчивом развитии территорий;
- переселение в свободный жилищный фонд;
- строительство домов;
- приобретение жилых помещений у застройщиков (первичное жилье): в строящихся домах и в домах, введенных в эксплуатацию;
- приобретение жилых помещений у лиц, не являющихся застройщиками (вторичное жилье).

Программа в первоначальной редакции предусматривала только 2 способа расселения: строительство домов и приобретение жилых помещений у лиц, не

являющихся застройщиками (вторичное жилье). Приоритетным способом расселения являлось строительство новых домов (98 % от общей площади аварийного жилья).

В ходе реализации Программы процентное соотношение в разрезе способов расселения значительно изменилось, в частности, показатель «строительство новых домов» сократился в 2 раза. Более 50 % аварийного фонда предполагается расселить за счет приобретения квартир на «вторичном рынке» и предоставления субсидий собственникам аварийных жилых помещений для приобретения иного жилья. Данная динамика, при этом, оказывает негативное влияние на обновление жилищного фонда Забайкальского края.

Выборочная проверка соблюдения Порядков выплаты возмещения за изымаемые жилые помещения и предоставления субсидий

Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

Граждане, являющиеся собственниками жилых помещений в данных домах, имеют право на возмещение за изымаемые у них жилые помещения.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера за изымаемое жилое помещение.

В соответствии с ч. 8.1 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать для собственников жилых помещений в МКД, признанных в установленном порядке аварийными, подлежащими сносу и реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями, при условии,

что на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся у них в собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

В соответствии с ч. 8.2. ст. 32 ЖК РФ⁵ граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, 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, рассчитанного в порядке, установленном ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения ч. 8 и 8.1 ст. 32 ЖК РФ в отношении таких граждан не применяются.

В соответствии со ст. 32 ЖК РФ в крае разработаны и действуют Правила выплаты возмещения за изымаемые жилые помещения и оформления изымаемых жилых помещений в муниципальную собственность (до 08.08.2024 – Порядок) и Порядок предоставления гражданам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, включенный в Региональную адресную программу Забайкальского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы, субсидий на приобретение жилых помещений.

Способ расселения «Выплата собственникам жилых помещений возмещения за изымаемые жилые помещения и предоставление субсидий» применяется в ходе реализации Программы начиная с 2020 года.

Размер возмещения за изымаемые жилые помещения определяется по результатам оценки рыночной стоимости таких жилых помещений в порядке, установленном федеральным законодательством, независимым оценщиком, действующим в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

⁵ Нормы ч. 8.1. и ч.8.2. ст. 32 вступили в силу в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2019 № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Выплата возмещения собственнику за изымаемое жилое помещение производится Министерством на основании соглашения, заключенного между собственником, муниципальным образованием Забайкальского края и Министерством, на счет собственника.

Изъятое у собственника жилое помещение на основании заключенного соглашения должно перейти в собственность соответствующего муниципального образования Забайкальского края на основании государственной регистрации перехода права собственности на объект.

Выборочной проверкой перехода изъятых имущества в муниципальную собственность нарушений не установлено.

Порядок предоставления субсидий регламентирует процедуру реализации дополнительной меры поддержки собственников аварийных жилых помещений по обеспечению их жилыми помещениями.

Предоставление субсидии носит заявительный характер.

Анализ информации, содержащейся в представленной Министерством Книге регистрации заявлений о предоставлении субсидии на приобретение жилых помещений гражданам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, включенный в Региональную адресную программу Забайкальского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы (далее – Книга) показал, что в нарушение положений Порядка предоставления субсидий заявления на предоставление субсидии регистрируются в Книге только с 01.01.2023. Заявления внесены в Книгу без соблюдения хронологического порядка.

В соответствии с п. 3 Порядка предоставления субсидий право на получение субсидий имеют граждане, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, а также граждане, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, не имеющие иного пригодного для проживания жилого помещения, находящегося в собственности, или доли в праве общей собственности на иное жилое помещение, пригодное для проживания, или занимаемого на условиях социального найма, на дату признания многоквартирного дома аварийным.

Отмечаем, что содержащееся в вышеуказанном Порядке и Жилищном кодексе РФ условие об отсутствии у граждан иного жилого помещения на дату признания

многоквартирного дома аварийным, не соответствует основной цели мероприятия по расселению из аварийного жилья - оказание содействия гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Предоставление субсидии является дополнительной мерой поддержки. При этом, граждане, имеющие в собственности иное пригодное для проживания жилье на момент признания дома аварийным, но не обладающие им на момент подачи заявления при расселении, данной меры поддержки лишены. Указанный правовой пробел может быть устранен посредством внесения изменений в ЖК РФ и введения нормы, позволяющей оказывать меры поддержки гражданину – собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, не обладающему иным пригодным для проживания жильем именно на дату предоставления указанных мер поддержки.

Отмечаем, что в настоящее время Минстроем России разработан проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», содержащий, в том числе, положения, направленные на урегулирование данного вопроса. На момент подготовки настоящего отчета указанный проект на рассмотрение Государственной Думы РФ не внесен.

В соответствии с п. 6 Порядка предоставления субсидий гражданам осуществляется в порядке очередности включения многоквартирного жилого дома в Программу, в соответствующий этап реализации Программы.

В ходе реализации Программы очередность расселения домов не соблюдается, соответственно и предоставление субсидии осуществляется в очередности подачи заявлений в Министерство.

По состоянию на 31.12.2024 из списка заявлений, зарегистрированных в Книге, решение о предоставлении гражданам субсидий на приобретение жилых помещений принято и в настоящее время выплата не произведена в отношении трех семей в связи с отсутствием средств в бюджете Забайкальского края. По информации Министерства ведомством подготовлено обращение в Министерство финансов Забайкальского края о необходимости предусмотреть финансовые средства на выплату субсидий указанным гражданам.

Иные вопросы

1. В соответствии с п.1 ч.6 ст.16 Федерального закона № 185-ФЗ полученные за счет средств Фонда средства бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средства местных бюджетов могут расходоваться на приобретение жилых помещений в МКД и строительство МКД, в том числе для целей последующего предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма, или договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, или договору найма жилого помещения маневренного фонда в связи с переселением из аварийного жилищного фонда, или договору мены с собственником жилого помещения аварийного жилищного фонда.

Программой предусмотрены следующие способы дальнейшего использования приобретенных (построенных) жилых помещений:

- предоставление по договорам социального найма (при переселении из муниципальной собственности);
- предоставление по договорам мены (при переселении из частной собственности).

В ходе проверки установлено, что Программой не урегулирована процедура предоставления жилых помещений по договорам мены (в том числе не установлены ограничения в части наличия иных жилых помещений на дату признания дома аварийным по аналогии с предоставлением субсидий за изымаемое аварийное жилое помещение) и не учтены нормы ст. 32 ЖК РФ, в соответствии с которой по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера за изымаемое жилое помещение.

В ходе проверки установлено, что часть жилых помещений в построенном жилом доме (г. Чита, мкр. Молодежный, 7) передана в муниципальную собственность ГО «Город Чита» и предоставлена гражданам (собственникам аварийных жилых помещений) в соответствии с соглашениями об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд ГО «Город Чита». При этом, предметом данных соглашений, в том числе является факт мены жилых помещений: гражданин передает в собственность администрации ГО «Город Чита» имеющееся у него аварийное жилье, взамен администрация ГО «Город Чита»

передает гражданину жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме (г. Чита, мкр. Молодежный, 7). Сделка считается равноценной.

В связи с тем, что более 50 % аварийного жилищного фонда Забайкальского края расположено на территории ГО «Город Чита», в ходе проверки проведен анализ положений муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда городского округа «Город Чита» 2017 - 2035 годы» (далее – Муниципальная программа).

В соответствии с п. 1.2. Муниципальной программы граждане, являющиеся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, в соответствии со ст. 32 ЖК РФ имеют право на возмещение за изымаемые у них жилые помещения либо по соглашению им может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. При согласии собственника с ним может быть заключен договор мены, в соответствии с которым собственнику предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, характеристики которого (по площади, количеству комнат и т.д.) определяют договором мены, при этом взимается доплата за разницу в стоимости обмениваемых жилых помещений.

Таким образом, в рамках реализации Программы при предоставлении жилых помещений взамен аварийного жилья отсутствует ограничение «наличие в собственности жилых помещений на дату признания дома аварийным», установленное для предоставления субсидий. В данном случае, граждане, проживающие в муниципальных образованиях Забайкальского края, на территориях которых отсутствуют жилые помещения, которые могут быть предоставлены взамен аварийным, могут использовать только субсидию с установленным ограничением. При предоставлении субсидии, ее размер ограничен исходя из формулы расчета с учетом средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Забайкальскому краю, установленной приказом Минстроя России на I квартал текущего календарного года. В то время как в рамках реализации Программы при предоставлении взамен жилых помещений доплата не взимается.

Кроме того, на территории одного муниципального образования (ГО «Город Чита») при осуществлении мены жилых помещений в отношении МКД, включенных в

Муниципальную программу, установлено обязательство взимания доплаты за разницу в стоимости обмениваемых жилых помещений, а в отношении МКД, включенных в Программу, такое обязательство отсутствует.

С учетом вышеуказанного, Контрольно-счетная палата Забайкальского края отмечает, что при переселении собственников жилых помещений, признанных аварийными, не обеспечено равенство подходов к реализации жилищных прав указанных граждан.

2. Контрольно-счетная палата также отмечает, что в соответствии с Методическими рекомендациями подготовка Программы должна осуществляться исходя из непрерывного планирования, заблаговременного проведения мероприятий, направленных на информирование граждан и согласование с ними способов и иных условий переселения из аварийного жилищного фонда. В том числе, гражданам должны быть разъяснены условия:

- об обязательном наличии у жителей расселяемых домов правоустанавливающих документов, при необходимости – уточнении сведений, содержащихся в данных документах;
- о соответствии занимаемой и оплачиваемой площади имеющимся документам, узаконенных пристроек или перепланировки, приведение документов в соответствие до начала процедуры утверждения адресного Перечня;
- об основаниях для признания права пользования гражданином жилым помещением, о заблаговременном обращении в суд в целях признания права пользования жилым помещением.

Уточнение сведений о площади жилых помещений в период реализации Программы в значительных объемах может свидетельствовать о непроведении подготовительного этапа работы со стороны органов местного самоуправления по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Контрольно-счетная палата отмечает необходимость и важность осуществления органами местного самоуправления непрерывного мониторинга о наличии (отсутствии) правоустанавливающих документов по каждому жилому помещению в МКД АЖФ, консультирования граждан и ведения соответствующей разъяснительной работы.

7. Замечания руководителей объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия

После ознакомления с актом проверки замечания (разногласия), пояснения Министерством строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края, а также ГКУ «Управление капитального строительства Забайкальского края» в установленный срок не представлены.

8. Выводы:

8.1. Региональная адресная программа Забайкальского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 год по состоянию на 31.12.2024 года реализована на 45%.

8.2. Имеется существенный дефицит бюджетных средств на завершение мероприятий Программы (8,7 млрд. руб.), который сложился, в том числе, по причинам:

- недостаточного финансирования мероприятий Программы за счет средств федерального бюджета (Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства);
- включения в Программу многоквартирных домов, признанных аварийными, прошедшей датой на основании вступивших в силу судебных решений;
- включения в Программу неучтенных жилых помещений многоквартирных домов, признанных аварийными;
- осуществления корректировок, связанных, в том числе с уточнением площади и количества переселяемых жителей.

За время реализации Программы общая площадь аварийного жилищного фонда, расселяемого за счет средств Фонда, увеличилась по отношению к первоначально утвержденным показателям на 26 090,78 кв. м, количество переселяемых жителей - на 1812 чел. с последующим увеличением финансовой потребности процессов переселения.

8.3. В связи с тем, что по состоянию на 31.12.2024 показатель Программы исполнен только на 45 %, существует риск неисполнения Забайкальским краем обязательств, предусмотренных п. 2.2.4 Договора, заключенного между Забайкальским краем и Фондом, в соответствии с которым Забайкальским краем должно быть обеспечено выполнение этапов Программы не позднее чем 31 декабря года, следующего за годом принятия Фондом решения о предоставлении финансовой поддержки на

реализацию соответствующего этапа. В соответствии со ст. 16 Федерального закона № 185-ФЗ этап Программы 2024 года должен быть реализован не позднее чем 1 сентября 2025 года.

8.4. В нарушение п. 2.2.7 Договора (с учетом Дополнительного соглашения от 14.07.2023 № 12/54/ПС) по состоянию на 31.12.2024 не обеспечен объем долевого финансирования за счет средств бюджета Забайкальского края, предусмотренный Программой. При плановом объеме - 6 949 268, 91 тыс. руб., исполнение составило 365 925,67 тыс. руб. или 5,3 %.

8.5. В нарушение п. 2.2.15 Договора приемка законченных строительством домов, построенных в целях реализации Программы, произведена комиссией, в состав которой не были включены представители органов жилищного надзора.

8.6. Контрольно-счетная палата отмечает низкое качество работы со стороны муниципальных образований Забайкальского края (в большинстве случаев – со стороны ГО «Город Чита») в части осуществления технического учета жилых помещений аварийного жилищного фонда.

Министерством, в свою очередь, не соблюдаются положения Методических рекомендаций о необходимости проведения проверок достоверности представленных органами местного самоуправления сведений об аварийном жилищном фонде путем проведения выборочных выездных проверок аварийных многоквартирных домов, сведения о которых представлены органами местного самоуправления.

8.7. При реализации Программы в Забайкальском крае не в полной мере используются возможности обновления жилого фонда при расселении многоквартирных домов, находящихся в муниципальной (частной) собственности. Практикуется замена способов переселения за счет сокращения строительства объектов, при этом возрастает объем покупки жилья на вторичном рынке, что в свою очередь, оказывает негативное влияние на обновление жилищного фонда края.

8.8. При анализе информации, представленной управляющими компаниями, обслуживающими дома, расположенные по адресам: г. Чита, мкр. Молодежный, 3 и 7, установлено, что от граждан, проживающих в указанных домах, до настоящего времени поступает большое количество жалоб на качество предоставленных жилых помещений. ГКУ «Управление капитального строительства Забайкальского края» в целях устранения недостатков выполненных работ проводится претензионная работа с генеральными

подрядчиками, в результате которой часть запланированных работ по устранению недостатков (дефектов) подрядчиками проведена, но не завершена полностью.

8.9. Установлен факт нарушения положений Порядка предоставления субсидий на приобретение жилых помещений в части регистрации заявлений на предоставление субсидии в Книге регистрации заявлений о предоставлении субсидии без соблюдения хронологического порядка.

8.10. Имеются замечания к содержанию Программы и Порядка предоставления субсидий на приобретение жилых помещений в части наличия (отсутствия) в них норм, которые не обеспечивают равенство подходов к реализации жилищных прав граждан - собственников переселяемых жилых помещений.

9. Предложения

Правительству Забайкальского края принять меры:

- по проведению дальнейшей работы в целях разрешения вопроса дополнительного финансирования мероприятий Региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы, в том числе с федеральными органами власти (Правительство Российской Федерации, Минстрой России);

- по обеспечению соблюдения Забайкальским краем положений Договора, заключенного с Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства о предоставлении и использовании финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, в части выполнения этапа Программы 2024 года не позднее чем 1 сентября 2025 года.

Министерству строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края:

- обеспечить надлежащее исполнение функций уполномоченного органа в рамках исполнения Договора, заключенного с Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;

- обеспечить соблюдение положений Методических рекомендаций о необходимости проведения проверок достоверности представленных органами местного самоуправления сведений об аварийном жилищном фонде путем проведения

выборочных выездных проверок аварийных многоквартирных домов, сведения о которых представлены органами местного самоуправления;

- рассмотреть вопрос об организации и проведении разъяснительной работы с органами местного самоуправления в части необходимости осуществления ими мониторинга о наличии (отсутствии) правоустанавливающих документов по каждому жилому помещению в МКД АЖФ, консультирования граждан и ведения соответствующей разъяснительной работы во избежание увеличения площадей аварийного жилищного фонда, включенного в Программу;

- проанализировать имеющиеся в материалах контрольного мероприятия замечания относительно наличия в нормативных актах (Программе, Порядке предоставления субсидий на приобретение жилых помещений) норм, которые не обеспечивают равенство подходов к реализации жилищных прав граждан - собственников переселяемых жилых помещений на предмет возможности их уточнения и корректировки.

Государственному казенному учреждению «Управление капитального строительства Забайкальского края» принять меры:

- по проведению дальнейшей претензионной работы с генеральными подрядчиками, направленной на устранение недостатков выполненных работ при строительстве многоквартирных домов.

10. Меры реагирования Контрольно-счетной палаты Забайкальского края

10.1 Направить отчет о результатах контрольного мероприятия:

для сведения:

- в Законодательное Собрание Забайкальского края;

для рассмотрения и принятия мер:

- в Правительство Забайкальского края;

- в Министерство строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края;

- в Государственное казенное учреждение «Управление капитального строительства Забайкальского края»;

- в Прокуратуру Забайкальского края.

10.2. Направить рекомендации:

- в Министерство строительства, дорожного хозяйства и транспорта Забайкальского края;
- в Государственное казенное учреждение «Управление капитального строительства Забайкальского края».