

ОТЧЕТ

о проведении выездной проверки в Мурманской области
в период с 8 по 12 ноября 2010 года

№ 0-51/62 «21» декабря 2010 г.

На территории Мурманской области, городов Мурманска и Мончегорска рабочими группами государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд) в период с 8 по 12 ноября 2010 года в составе директора Департамента мониторинга и контроля А.В. Иванова, советников Департамента мониторинга и контроля А.К. Михайленко, И.Н. Коренева, А.Э. Апаева, а в период с 22 по 23 ноября 2010 года в составе заместителя директора Экспертно-аналитического департамента В.В. Лукина и советника Департамента мониторинга и контроля В.И. Шеремет проведена проверка выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренных статьей 14 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Федеральный закон о Фонде), а также реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (далее-МКД) и региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Проверка осуществлялась на основании материалов и документов, представленных Мурманской областью при подаче заявок на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда:

- на проведение капитального ремонта МКД от 7 августа 2009 года, входящий № 5367-вн, (далее - заявка № 1);
- на проведение капитального ремонта МКД и на переселение граждан из аварийного жилищного фонда от 16 июня 2010 года, входящий №4405-вн, (далее - заявка № 2);

входящий № 6969-вн, (далее - заявка № 3).

Кроме того, проверка осуществлялась на основании материалов и документов, представленных Мурманской областью при подаче годового отчета о ходе реализации региональных адресных программ и выполнении предусмотренных статьей 14 Федерального закона о Фонде условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда от 21 мая 2010 года, входящий № 3762-вн, (далее - годовой отчет).

В соответствии с командировочным заданием проведена проверка деятельности:

в Мурманске - 3 управляющих организаций (далее-УО) из 17; 3 товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ) из 264, представленных в годовом отчете;

в Мончегорске - 2 УО, 3 ТСЖ из 26, представленных в заявке № 2.

Проведен осмотр МКД, включенных в региональные адресные программы по проведению капитального ремонта по заявкам № 1 и 2 в Мурманске и Мончегорске.

В Мончегорске проведен осмотр МКД, в которые предусмотрено переселение граждан в рамках реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, и МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу.

Объекты проверки

1. По Мурманску:

1.1. УО: ОАО «Севжилсервис», ОАО «Мурманская управляющая жилищно-сервисная компания» (далее - ОАО «МУ ЖСК»), ОАО «УК Жилцентр»;

1.2. ТСЖ: «Улица Адмирала Ушакова, дом 18», «Улица Дежнева, дом 16», «Парус»;

1.3. Включенные в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта МКД, расположенные по адресам: ул. Заводская, 1 (по

жалобе), ул. Капитана Пономарева, 12 (по жалобе), проспект Героев Североморцев, 7, корп. 2 (по жалобе), ул.Лобова, 35, ул.Буркова, 11/18, проспект Героев Североморцев, 13.

2. По Мончегорску:

2.1. УО: ООО «Теплоэнерго-сервис», ООО «Мегаполис»;

2.2. ТСЖ: «Перспект», «Новый дом 1», «Старый город»;

2.3. Включенные в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта МКД, расположенные по адресам: ул. Ньюдовская, 12, проспект Metallургов, 28 и 43, и МКД, в которые предусмотрено переселение в рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Факты, установленные в ходе проведения выездной проверки

1. Результаты проверки выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде, в части наличия нормативных правовых актов Мурманской области и муниципальных образований, направленных на формирование благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ (иен. Э.Н. Апаев)

На территории Мурманской области реализуются мероприятия, предусмотренные постановлением Правительства Мурманской области от 16 января 2009 года № 15-ПП/1 «О Плате мероприятий по реформированию жилищно-коммунального хозяйства Мурманской области в рамках реализации Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства"».

В проверяемых муниципальных образованиях приняты соответствующие нормативные правовые акты, регламентирующие создание благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ (постановления администрации города Мурманска от 28 июля 2009 года № 654 и администрации города Мончегорска от 2 февраля 2009 года № 85).

Вышеуказанным постановлением Министерству энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Мурманской области (далее - Министерство ЖКХ) и

администрациям муниципальных образований поручено оказывать методическую, организационную и экономическую поддержку в процессе образования и деятельности ТСЖ.

Совместно с Мурманской академией экономики и управления проведено обучение представителей ТСЖ. Комитетом по развитию городского хозяйства администрации города Мурманска подготовлены информационно-методические материалы, организована работа с собственниками помещений МКД по вопросам выбора способа управления, проводятся консультации граждан, выдаются образцы бланков документов, необходимых для проведения общего собрания собственников помещений.

Информационно-методическая помощь оказывается в средствах массовой информации и на официальном интернет-сайте Министерства ЖКХ.

Органами местного самоуправления оказывается финансовая помощь при регистрации ТСЖ, например, в городе Мончегорске принято постановление от 8 апреля 2009 года № 250 «О порядке предоставления субсидии на возмещение затрат, связанных с созданием товариществ собственников жилья».

Вместе с тем, несмотря на принятые нормативные правовые акты на республиканском и муниципальном уровне, в Мурманской области неэффективно реализуются вышеуказанные мероприятия, поскольку в 2010 году на момент проверки количество МКД, входящих в ТСЖ, в Мурманске составило 15,2 процента, а в Мончегорске - 13,3 процента, что не соответствует требуемому уровню показателей, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде в 2011 году.

2. Результаты проверки выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренных пунктами 5 и 6 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде (иен. Э.Н. Анаев)

2.1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее-ЖКУ) в денежной форме в Мурманской области предоставляются гражданам с 2006 года путем перечисления на имеющиеся либо открываемые получателями субсидий банковские счета либо путем выплаты (доставки)

денежных средств через организации почтовой связи на основании следующих нормативных документов:

- Жилищного кодекса Российской Федерации;
- постановления Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»;
- закона Мурманской области от 5 декабря 2006 года № 813-01-ЗМО «О региональном стандарте максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи»;
- постановления Правительства Мурманской области от 27 ноября 2009 года № 554-ПП «О порядке перечисления (выплаты, вручения) гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг на территории Мурманской области»;
- постановления Правительства Мурманской области от 29 декабря 2009 года № 629-ПП «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг на 2010 год» (принимается ежегодно).

	По состоянию на 30 сентября 2010 года				Запланировано финансирование на 2010 год (тыс. руб.)
	Фактически профинансировано (тыс. руб.)	Предоставлено (тыс. руб.)	Численность получателей (семей)	Освоение финансирования (%)	
Субсидии на оплату ЖКУ	787 166,6	734 356,0	57 476	93,3	973 232,1

За 9 месяцев 2010 года число семей, получивших субсидии, составило 57 476, из них в денежной форме (на счета в кредитных организациях, через организации почтовой связи) - 57 476 семей. Число семей, проживающих в Мурманской области, - 329 166. Доля семей - получателей субсидий в общем количестве семей составляет 17,5 процента.

Число семей, получивших субсидию, за 9 месяцев 2009 года, составило 60 720, из них в денежной форме (на счета в кредитных организациях, через организации почтовой связи) - 60 720 семей. Доля семей - получателей субсидий в общем количестве семей составила 18,4 процента (в 2009 году в

целом субсидии получили 63 039 семей, то есть 19,1 процента от общего числа семей, проживающих в регионе).

Согласно закону Мурманской области от 11 декабря 2008 года № 1045-ОІ-ЗМО «Об областном бюджете на 2009 год» на предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в областном бюджете на 2009 год было предусмотрено 908 333,5 тыс. руб., в том числе:

- 236 057,6 тыс. руб. - средства федерального бюджета;
- 672 275,9 тыс. руб. - средства областного бюджета.

Согласно закону Мурманской области от 17 декабря 2009 года № 1173-ОІ-ЗМО «Об областном бюджете на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов» на предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в областном бюджете на 2010 год предусмотрено 973 232,1 тыс. руб.

Таким образом в Мурманской области соблюдается требование пункта 5 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде.

2.2. Согласно законам Мурманской области от 29 июня 2009 года № 1116-01-ЗМО «О реализации переданных Российской Федерацией субъектам Российской Федерации полномочий по предоставлению мер социальной поддержки отдельным категориям граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг» и от 31 марта 2010 года № 1217-ОІ-ЗМО «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Мурманской области по вопросам предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан» с апреля 2010 года на территории региона меры социальной поддержки по оплате ЖКУ отдельным категориям граждан предоставляются в виде ежемесячной жилищно-коммунальной выплаты (далее - ЕЖКВ).

Правительством Мурманской области приняты следующие постановления, утверждающие правила предоставления и порядок расчета ЕЖКВ:

-от 14 апреля 2010 года № 160-ПП «О правилах предоставления ежемесячной денежной выплаты на оплату жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан в Мурманской области и правилах предоставления ежемесячной денежной выплаты на оплату коммунальных услуг многодетным семьям в Мурманской области»;

-от 21 апреля 2010 года № 171-ПП «О правилах предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и (или) коммунальных услуг в денежной форме отдельным категориям граждан в Мурманской области»;

-от 21 апреля 2010 года № 170-ПП «О порядке определения размера ежемесячной денежной выплаты на оплату жилого помещения и коммунальных услуг детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;

-от 30 апреля 2010 года № 203-ПП «О правилах предоставления ежемесячной денежной выплаты на оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг специалистам, работающим в сельских населенных пунктах или поселках городского типа Мурманской области в государственных областных учреждениях, и порядке определения размера ежемесячной денежной выплаты на оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг специалистам, работающим в сельских населенных пунктах или поселках городского типа Мурманской области в государственных областных и муниципальных учреждениях, а также пенсионерам из их числа».

ЕЖКВ предоставляется через кредитные организации или почтовые отделения федерального государственного унитарного предприятия «Почта России» в соответствии с заявлениями граждан.

Категории граждан, которым предоставляются меры социальной поддержки по оплате ЖКУ, определены следующими нормативными правовыми актами:

-Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации

вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

- Федеральным законом от 12 января 1995 года № 5-ФЗ «О ветеранах»;

- Федеральным законом от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 26 ноября 1998 года № 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча»;

- Федеральным законом от 10 января 2002 года № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

- Федеральным законом от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года №2123-1 «О распространении действия Закона РСФСР «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» на граждан из подразделений особого риска»;

-законом Мурманской области от 23 декабря 2004 года № 550-01-ЗМО «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан» (региональные льготники - ветераны труда, реабилитированные лица и лица, пострадавшие от политических репрессий);

-законом Мурманской области от 27 декабря 2004 года №567-01-ЗМО «О мерах социальной поддержки многодетных семей по оплате коммунальных

услуг»;

-законом Мурманской области от 27 декабря 2004 года №561-01-ЗМО «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, работающих в сельских населенных пунктах или поселках городского типа»;

-законом Мурманской области от 23 декабря 2004 года № 568-01-ЗМО «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Категория льготников	2009 год (по состоянию на 31 декабря 2009 года)			Запланировано финансирование на 2010 год (тыс. руб.)
	Запланировано финансирование (тыс. руб.)	Численность получателей, без членов семьи (чел.)	Освоение Финансирования (%)	
Граждане, льготы которых осуществляются по обязательствам Российской Федерации (федеральные)	547 890,0	41 278	84,4	488 308,7
Граждане, льготы которых осуществляются по обязательствам субъектов Российской Федерации (региональные)	1 387 488,6	109 311	95,6	1 559 416,0
ИТОГО	1 935 378,6	150 589	92,4	2 047 724,7

Численность граждан, которым меры социальной поддержки по оплате ЖКУ предоставлялись в 2009 году, составила 150 589 чел. (в том числе по обязательствам Российской Федерации - 41 278 чел., по обязательствам региона - 109 311 чел.).

Законом Мурманской области от 11 декабря 2008 года № 1045-01-ЗМО «Об областном бюджете на 2009 год» на предоставление мер социальной поддержки по оплате ЖКУ федеральным льготникам в областном бюджете было предусмотрено 547 890 тыс. руб., региональным льготникам - 1 387 488,6 тыс. руб.

Законом Мурманской области от 17 декабря 2009 года № 1173-01-ЗМО «Об областном бюджете на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов» на предоставление мер социальной поддержки по оплате ЖКУ в 2010 году федеральным льготникам в областном бюджете предусмотрено 488 308 тыс. руб., региональным льготникам - 1 559 416 тыс. руб.

Вместе с тем согласно закону Мурманской области от 27 декабря 2004 года №561-01-ЗМО «О мерах социальной поддержки отдельных

категорий граждан, работающих и проживающих в сельских населенных пунктах или поселках городского типа» проживающим в сельских населенных пунктах или поселках городского типа гражданам предоставлялось право на получение мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в виде натуральной льготы, в связи с чем правление Фонда 26 января 2010 года, протокол № 129, приостановило предоставление финансовой поддержки ввиду невыполнения условия, предусмотренного пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде.

Исходя из отчета, представленного губернатором Мурманской области, выявленное нарушение было устранено - принят ряд нормативных правовых актов, направленных на регулирование предоставления мер социальной поддержки по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в денежной форме всем категориям граждан, соответствующие льготы которым предусмотрены федеральным и региональным законодательством.

При этом принято постановление Правительства Мурманской области от 30 апреля 2010 года № 203-пп «О правилах предоставления ежемесячной денежной выплаты на оплату жилого помещения и коммунальных услуг специалистам, работающим в сельских населенных пунктах или поселках городского типа Мурманской области в государственных областных учреждениях, и порядке определения размера ежемесячной денежной выплаты на оплату жилого помещения и коммунальных услуг специалистам, работающим в сельских населенных пунктах или поселках городского типа Мурманской области в государственных областных и муниципальных учреждениях, а также пенсионеров из их числа», которое опубликовано 20 мая 2010 года и вступило в силу 31 мая 2010 года.

Учитывая, что Мурманская область устранила нарушение пункта 6 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде (письмо губернатора Мурманской области от 20 мая 2010 года № 01/1596-ДД), решением правления Фонда от 24 мая 2010 года, протокол № 161, региону возобновлено предоставление финансовой поддержки.

3. Выполнение в Мурманской области условий, предусмотренных пунктами 7, 8, 9 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде (исп. Э.Н. Апаев)

3.1. В ходе проверки установлено, что тарифы на коммунальные услуги на 2010 год в Мурманской области установлены без необходимости предоставления субсидий организациям коммунального комплекса (далее - ОКК) на возмещение затрат или недополученных доходов в связи с содержанием объектов, используемых в сфере тепло- и водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод. Перекрестное субсидирование в Мурманской области отсутствует.

3.2. Нормативные правовые акты, предусматривающие не позднее 1 января 2010 года прекращение предоставления субсидий ОКК на возмещение затрат или недополученных доходов в связи с содержанием объектов, используемых в сфере тепло- и водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, в Мурманской области не принимались, ввиду того что территория области входит в перечень районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

В соответствии с пунктом 8 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде в отношении объектов, используемых в сфере тепло- и водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод и находящихся в границах территорий муниципальных образований, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, может сохраняться предоставление субсидий.

3.3. Во всех проверяемых муниципальных образованиях утверждены производственные программы ОКК (14 производственных программ по Мурманску и 6 программ по Мончегорску).

На территории Мурманской области решениями Управления по тарифному регулированию и органов регулирования муниципальных образований для ОКК утверждены графики установления надбавок к тарифам на товары и услуги, обеспечивающих финансовые потребности ОКК,

необходимые для реализации их производственных программ развития системы коммунальной инфраструктуры.

Инвестиционные программы ОКК в Мурманской области не утверждались.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, в Мурманской области выполняются требования пунктов 7-9 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде.

4. Информации о реализации региональной адресной программы поэтапного перехода на отпуск тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии потребителям в соответствии с показаниями коллективных (общедомовых) приборов учета потребления и о наличии региональной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в соответствии с частью 9.1 статьи 14 Федерального закона о Фонде (иен. Э.Н. Акаев)

4.1. Региональная адресная программа поэтапного перехода на отпуск ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии) потребителям в соответствии с показаниями коллективных (общедомовых) приборов учета потребления таких ресурсов реализуется в рамках «Адресной программы по поэтапному переходу на отпуск коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) потребителям в соответствии с показаниями коллективных (общедомовых) приборов учета потребления таких ресурсов на 2009-2016 годы», утвержденной постановлением Правительства Мурманской области от 21 мая 2010 года №231-ПЛ.

В 2010 году в Мурманске запланирована установка 356 общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, из них приборов учета:

- тепла - 112 ед.,
- холодной воды - 107 ед.,
- горячей воды - 107 ед.,
- электрической энергии - 30 ед.

Объем финансирования установки приборов учета - 31 391,2 тыс. руб.

По информации администрации города Мончегорска, в 2010 году общедомовые приборы учета запланировано установить в 138 МКД.

Вместе с тем на момент проверки и в Мурманске, и в Мончегорске предусмотренные программой приборы учета не установлены.

Таким образом, исходя из вышеуказанного, в Мурманске и Мончегорске на крайне низком уровне реализуется региональная адресная программа, предусматривающая поэтапный переход на отпуск коммунальных ресурсов потребителям в соответствии с показаниями коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов.

4.2. В Мурманской области соблюдается требование части 9.1 статьи 14 Федерального закона о Фонде в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в части наличия долгосрочной целевой программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в Мурманской области на **2011-2015** годы», утвержденной постановлением Правительства Мурманской области от **27** июля **2010** года № 340 ПП/12.

**5. Порядок работы исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления по реализации региональной адресной программы проведения капитального ремонта МКД
(исп. И.Н. Корнев)**

5.1. Общий механизм реализации региональной адресной программы Мурманской области по проведению капитального ремонта МКД указан непосредственно в самой программе и является ее неотъемлемой частью.

Распределение поступивших из Фонда средств лимита финансовой поддержки и средств областного бюджета между муниципальными образованиями, участвующими в областных адресных программах и выполнившими условия статьи 14 Федерального закона о Фонде, осуществляется Правительством Мурманской области.

Министерство ЖКХ определено уполномоченным органом исполнительной власти, отвечающим за реализацию региональной программы по проведению капитального ремонта МКД.

В соответствии с распоряжением Правительства Мурманской области от 21 сентября 2009 года № 286-РП создана рабочая комиссия, в состав которой входят представители органов исполнительной власти Мурманской области, органов местного самоуправления и должностные лица иных организаций по согласованию. Членами комиссии при участии специалистов Министерства строительства и территориального развития Мурманской области (далее - Минстрой) в процессе реализации программы осуществляется выборочная проверка хода проведения работ по капитальному ремонту МКД.

Проверку технического состояния жилищного фонда и своевременность выполнения работ по его содержанию и ремонту осуществляет Государственная жилищная инспекция Мурманской области.

По информации Министерства ЖКХ, по результатам выездных проверок специалистами Госстройнадзора застройщикам выданы предписания об устранении нарушений. По факту выявленных нарушений возбуждены дела об административных правонарушениях, и должностные лица привлечены к административной ответственности посредством наложения штрафов.

Вместе с тем органы Госстройнадзора не принимают участия в приемке МКД после проведения капитального ремонта.

При проведении выборочной проверки отремонтированных МКД установлено, что мониторинг реализации региональных программ по проведению капитального ремонта осуществляется Министерством ЖКХ на недостаточном уровне, о чем свидетельствует низкое качество проведенного капитального ремонта.

В Мурманской области отсутствует нормативный правовой акт, определяющий порядок координации взаимодействия между органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления при контролировании хода реализации региональной адресной программы проведения капитального ремонта МКД.

5.2. В соответствии с постановлением Правительства Мурманской области от 12 апреля 2010 года № 153-ПП/6 «О региональной программе

"Адресная программа Мурманской области по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2010 год"» был утвержден порядок привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту МКД (далее - Порядок).

По многочисленным коллективным обращениям ТСЖ и управляющих организаций прокуратура Мурманской области провела проверку и установила, что Порядок в данной редакции не соответствует статьям 36 и 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и статье 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите прав конкуренции».

Как установила прокуратура области, в нарушение приведенных норм ни одно из положений Порядка не содержало требования об исключении организаторов конкурсного отбора, то есть членов саморегулируемой организации МП «Жилищно-строительное объединение Мурманска» (далее - СРО), из числа его участников, что обеспечивало членам СРО доступ к информации об условиях комиссионного отбора, требованиях к его участникам, критериях их оценки, содержании заявок других участников, не входящих в СРО.

Вопреки требованиям статей 36 и 44 ЖК РФ Порядок исключал возможность влияния собственников жилых помещений в МКД на принимаемые решения, так как состав комиссии из пяти членов предусматривал участие лишь одного представителя органа управления ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного либо иного специализированного кооператива (далее - организация собственников), а остальной состав комиссии не детализировался. Таким образом, мнение органа управления жилым домом не имело определяющего значения.

Кроме того, Порядком предусматривалась обязанность организации собственников и (или) управляющих компаний утвердить разработанную СРО документацию по комиссионному отбору, а затем заключить договоры с подрядными и контролирующими организациями. Отсутствовали нормы, предполагающие возможность обжалования решений комиссии.

По итогам проверки прокуратурой Мурманской области было внесено представление губернатору области о приведении положений Порядка в соответствие с действующим законодательством.

Постановлением Правительства Мурманской области от 11 июня 2010 года № 268-ПП в Порядок внесены указанные прокуратурой изменения и дополнения.

Однако в ходе выездной проверки в городе Мончегорске была представлена копия коллективного обращения ТСЖ города в прокуратуру Мурманской области о несоответствии новой редакции Порядка нормам действующего законодательства.

Согласно письму прокуратуры Мурманской области от 9 августа 2010 года №7-298-2010 Порядок в измененной редакции не противоречит законодательству, поскольку им определяется новый состав комиссии по отбору подрядных организаций и предусмотрена возможность участия нескольких представителей органа управления организации собственников либо управляющей организации. В состав комиссии также включены независимые лица - представители органа местного самоуправления, Министерства ЖКХ и установлено требование прокуратуры об исключении участников комиссионного отбора из числа членов комиссии.

Порядок дополнен тюрмами о праве заинтересованных лиц на обжалование решений комиссии в судебном порядке.

Таким образом, прокуратура Мурманской области оснований для принятия мер реагирования по фактам, изложенным в коллективном обращении, не усматривает.

Вместе с тем реализация региональной адресной программы по проведению капитального ремонта МКД в 2010 году не будет завершена в установленные сроки. По данным Правительства Мурманской области, капитальный ремонт в 164 МКД будет завершён к 30 июня 2011 года. На дату проверки договоры подряда заключены только по 86 МКД (52,4 процента),

начаты ремонтные работы в 66 МКД (40,2 процента) и в 98 МКД не приступили к работам (59,7 процента).

Срыв сроков реализации программы связан в том числе с затягиванием процедуры отбора подрядных организаций. Действующий Порядок отбора подрядных организаций не соответствует Методическим рекомендациям по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту МКД с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом о Фонде, утвержденным решением правления Фонда от 5 октября 2010 года, протокол № 194.

Учитывая вышеуказанное, рабочей группой Фонда рекомендовано Правительству Мурманской области привести положения Порядка в соответствие с утвержденными Методическими рекомендациями Фонда по отбору подрядных организаций.

6. Реализация региональной адресной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда в Мурманской области (иен. И.Н. Корнев)

6.1. «Адресная программа Мурманской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2010 год» (далее - Программа переселения) утверждена постановлением Правительства Мурманской области от 22 марта 2010 года № 114-ПП (изменения внесены постановлением от 11 июня 2010 года № 267-ПП).

Объем финансирования Программы переселения составляет 183 875 999,61руб., из которых:

средства Фонда - 135 744 616,80 руб.,

средства областного бюджета - 28 878 829,48 руб.,

в том числе:

средства обязательного долевого финансирования - 6 813 709,48 руб.,

средства дополнительного долевого финансирования - 22 065 120 руб.,

средства местных бюджетов - 19 252 553,33 руб.,

из которых:

средства обязательного долевого финансирования - 4 542 473,33 руб.,
средства дополнительного долевого финансирования - 14 710 080 руб.

Предусмотрено переселение из 33 аварийных МКД 118 семей (279 чел.),
проживающих в жилых помещениях общей площадью 6 129,2 кв. м.

7. Реализация региональной адресной программы по проведению капитального ремонта МКД в Мурманской области (пси. А.К. Михайленко, И.Н. Корнев)

7.1. Общий объем долевого финансирования региональной программы по
проведению капитального ремонта МКД по заявке № 1 составил
654 968,1 тыс. руб., из них:

средства Фонда - 550 207,4 тыс. руб.,
средства бюджета Мурманской области - 27 618,7 тыс. руб.,
средства местных бюджетов - 18 411,7 тыс. руб.,
средства собственников - 58 730 тыс. руб.

Общий объем долевого финансирования по заявке № 2 составил
421 230,2 тыс. руб., из них:

средства Фонда - 369 211,4 тыс. руб.,
средства бюджета Мурманской области - 18 532,9 тыс. руб.,
средства местных бюджетов - 12 355,1 тыс. руб.,
средства собственников - 21 130,0 тыс. руб.

Общий объем долевого финансирования по заявке № 3 составил
99 557,4 тыс. руб., из них:

средства Фонда - 87 278,0 тыс. руб.,
средства бюджета Мурманской области - 4 380,9 тыс. руб.,
средства местных бюджетов - 2 920,6 тыс. руб.,
средства собственников - 4 977,8 тыс. руб.

7.2. Выявленные в ходе проверки общие замечания по реализации
региональной адресной программы по проведению капитального ремонта МКД
по Мурманской области (исг. А.К. Михайленко):

- у заказчиков (ТСЖ и УО) отсутствуют распорядительные документы об утверждении проектной документации, что не соответствует пункту 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ);

- рабочие чертежи имеются не на все виды работ, влияющие на надежность и безопасность объектов, что является нарушением пунктов 1 и 2 статьи 48 ГрК РФ, а также приказа Минрегиона России от 30 декабря 2009 года № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» (далее - приказ Минрегиона России № 624), работы выполняются по сметам;

- в составлении дефектной ведомости не принимала участия проектная организация;

- на сметных расчетах отсутствует фамилия лица, составившего их, с указанием занимаемой должности и наименование организации, разработавшей локальные сметные расчеты;

- проекты производства работ и технологические карты на выполняемые виды работ у подрядных организаций отсутствуют (СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», СНиП 3.01.01-85* «Организация строительного производства»);

- в журналах общих работ не заполняется раздел 4 «Сведения о строительном контроле застройщика в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства»;

- отсутствуют приказы о назначении заказчиками лиц, ответственных за ведение строительного контроля, и графики посещения объектов капитального ремонта ответственными специалистами строительного контроля заказчика (или договоры на оказание иной организацией инжиниринговых услуг по осуществлению строительного контроля от имени заказчика и соответствующие приказы);

- подрядными организациями не всегда составляются исполнительные схемы по внутридомовым инженерным системам после капитального ремонта, особо следует обратить внимание на отсутствие необходимых документов, подтверждающих безопасность при капитальном ремонте системы электроснабжения (акты освидетельствования скрытых работ, протоколы замеров сопротивлений и т. д.);

- на имеющихся исполнительных схемах внутридомовых инженерных систем после капитального ремонта по МКД не указаны диаметры труб и их протяженность, толщина утеплителя, подвижные и неподвижные опоры и т.д., что в целом затрудняет процесс контроля выполняемых работ;

- в местах пересечения трубопроводов инженерных систем с ограждающими конструкциями (стены, перегородки, междуэтажные перекрытия) не устанавливаются гильзы для пропуска коммуникаций (пункт 3.41 СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»);

- на МКД, включенные в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта, отсутствуют энергетические паспорта, рекомендованные разделом 11 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;

- при капитальном ремонте внутридомовых инженерных систем, фасадов и крыш не выполняются в полном объеме мероприятия по улучшению теплотехнических характеристик домов, повышению их энергетической эффективности, термического сопротивления ограждающих конструкций (СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»);

- при капитальном ремонте горизонтальных и вертикальных межпанельных швов не применяются полимерцементные растворы, что не обеспечит влаго- и воздухопроницаемость указанных швов;

- не проводятся лабораторные испытания с заключением о пригодности изолирующих материалов в швах (гермитовых прокладок и т. д.) после истечения сроков их эксплуатации, установленных стандартами или техническими условиями, для принятия решения о возможности дальнейшей их

эксплуатации или о необходимости замены при капитальном ремонте с учетом их фактических физико-механических свойств в результате длительной эксплуатации МКД;

- при укладке покрытия из металлопрофиля и волнистых асбестоцементных листов не выполняется прокладочный гидроизоляционный слой под обрешеткой, в связи с чем в период отрицательных температур на нижней поверхности покрытия будут образовываться иней и лед;

- заказчиками и подрядными организациями слабо осуществляется строительный контроль (входной, производственный и приемочный) полноты и качества проектной документации, технологии производства работ и т. д.;

- у заказчиков отсутствуют разрешения на капитальный ремонт и на ввод МКД в эксплуатацию после завершения капитального ремонта по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (далее - постановление Правительства РФ № 698) в соответствии со статьями 51 и 55 ГрК РФ;

- органами местного самоуправления не соблюдается установленный статьями 51 и 55 ГрК РФ порядок начала и завершения капитального ремонта МКД, данный порядок не установлен нормативным документом на уровне Мурманской области, в связи с чем приемка МКД после завершения капитального ремонта ограничивается актом приемки с утверждением его на общем собрании собственников жилых помещений.

8. Результаты проверки выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренных пунктами 1-4 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде, и реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта МКД в Мурманске (йен. А. К. Михайленко, В.И. Шермет, Э.Н. Апаев)

8.1. По информации администрации Мурманска, общее количество МКД в городе на момент проверки составляет 2 466 МКД, из них:

- 1814 МКД (86,7 процента) находятся в управлении коммерческих УО;

-374 МКД (15,2 процента), где собственники в качестве способа управления выбрали ТСЖ.

Кроме того, 109 МКД входят в состав жилищно-строительных кооперативов, 17 МКД входят в состав ведомственного жилого фонда, но учтены как дома, не выбравшие способ управления.

В ходе проверки реестров МКД, представленных управляющими организациями, установлено, что количество домов, находящихся в их управлении, не соответствует данным годового отчета (ОАО «Севжилсервис»: 524 МКД по реестру и 505 МКД по годовому отчету, ОАО «МУ ЖСК»: 287 МКД по реестру и 457 МКД по годовому отчету, ОАО «УК Жилцентр»: 135 МКД по реестру и 560 МКД по годовому отчету).

Кроме того, выявлено, что в состав учредителей и акционеров данных открытых акционерных обществ с долей участия, превышающей 25 процентов, входят МУП «Агентство Мурманнедвижимость» и МУП «Жилэксплуатация».

Таким образом, 946 МКД, которые в соответствии с представленными в ходе проверки реестрами находятся в управлении ОАО «Севжилсервис», ОАО «МУ ЖСК», ОАО «УК Жилцентр», подлежат исключению из перечня МКД, находящихся в управлении коммерческих УО, осуществляющих свою деятельность на территории Мурманска, с долей участия муниципалитета и (или) субъекта Российской Федерации не более 25 процентов.

Соответственно доля МКД, управление которыми осуществляется коммерческими УО, в Мурманске снижается с 86,7 до 41,4 процента, что является нарушением условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде.

8.2. На территории города осуществляют свою деятельность 9 ОКК с долей участия области и (или) муниципального образования в уставном капитале не более чем 25 процентов, что составляет 64,3 процента в общем количестве ОКК. Указанный показатель соответствует требованиям пункта 1 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде.

8.3. Постановлением администрации города Мурманска от 28 января 2009 года № 168 (в редакции постановления от 28 июля 2009 года №657) утвержден график проведения работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков в г. Мурманске. В 2010 году на государственный кадастровый учет запланировано поставить 29 земельных участков, на момент проверки на кадастровый учет в городе поставлено 4 земельных участка.

В Мурманске соблюдается требование пункта 4 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде, однако, работа по постановке земельных участков на государственный кадастровый учет идет крайне низкими темпами.

8.4. В результате проверки учредительных документов ТСЖ «Улица Адмирала Ушакова, дом 18», «Улица Дежнева, дом 16» и «Парус» нарушений не выявлено.

8.5. Результаты проверки реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта МКД (иен. А.К. Михайленко)

8.5.1. МКД по ул. Заводская, 1.

Управление осуществляет ЖСК «Рыбак Заполярья».

Подрядная организация - ООО АСМ «Агростроймонтаж».

Показатели реализации региональной адресной программы

Наименование	Вид работ				Общая стоимость работ тыс. руб.
	Ремонт крыши		Утепление и ремонт		
	кв. м	тыс. руб.	кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.
по региональной адресной программе	751,2	4 666,2	1 340,0	10 763,2	15 429,4
по смете	676,0	смета не представлена	1 309,0	смета не представлена	По заключению государственной вневедомственной экспертизы, стоимость в ценах на 1 октября 2009 года составила 15 713,4 тыс. руб.
по акту выполненных работ (форма № КС-2)	751,2	4 422,353	1 061,4	5 526,0	9 948,353

Жилищно-строительный кооператив «Рыбак Заполярья» зарегистрирован исполкомом Мурманского горсовета за № 6 от 31 августа 1971 года и основным государственным регистрационным № 1025100857011 от 19 ноября 2002 года в инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Мурманску.

Комиссионный отбор подрядной организации не проводился. Работы выполнялись по предварительному договору подряда на капитальный ремонт МКД (разрешающее письмо Министерства ЖКХ Мурманской области от 8 сентября 2009 года № 757).

Сметная документация ЖСК «Рыбак Заполярья» не представлена.

При проверке актов приемки выполненных работ (форма № КС-2) выявлено:

- в актах заложены завышенные объемы;
- в акт по выносу фасадного газопровода от стены МКД на сумму 111,59 -тыс. руб. включена стоимость газовых труб диаметром от 25 до 57 мм и общей протяженностью 74,5 м; данные работы отнесены к ремонту фасада и подлежат исключению;
- в 2 акта от 15 января 2010 года на работы по ремонту фасадов в период с 1 по 15 января 2010 года необоснованно включена фактическая стоимость механизмов (автовышка на суммы 11,616 тыс. руб. и 29,040 тыс. руб.; всего на сумму 40,656 тыс. руб.); акты подписаны прорабом ООО АСМ «Агростроймонтаж», представителем технического надзора ООО «АСМ-Инвест» и председателем правления ЖСК «Рыбак Заполярья».

При проверке качества выполненных работ выявлены следующие недостатки:

- а) утепление и ремонт фасада:
 - в акте приемки фасада после капитального ремонта указано, что сметная стоимость ремонта составляет 564,906 тыс. руб., в том числе НДС - 1 611,597 тыс. руб., что не соответствует суммам в представленных актах о приемке выполненных работ (форма № КС 2);

-в акте приемки в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом фасада рабочей комиссией, возглавляемой председателем правления ЖСК «Рыбак Заполярья» В.М. Канаевым, вместо записи о соответствии выполненных работ требованиям проектной документации, строительных норм и правил выставлена оценка выполненных работ «хорошо»;

б) при ремонте крыши:

-площадь кровли завышена (751,2-676) на 75,2 кв. м (см. общие выводы и технико-экономические показатели заключения государственной вневедомственной экспертизы Мурманской области от 30 ноября 2009 года);

- водосток с кровли выполнен неорганизованным, и атмосферные осадки при отрицательных температурах будут способствовать образованию сосулек в карнизной части кровли и созданию опасности травматизма для проживающих в МКД граждан (пункт 9.21 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»). Не выполнены снегозадерживающие планки на крыше.

Работы по капитальному ремонту МКД завершены.

ЖСК «Рыбак Заполярья» не представлены: распорядительный документ об утверждении проектной документации (пункт 15 статьи 48 ГрК РФ), сметная документация, приказы о закреплении ответственного за ведение строительного контроля заказчика и производителя работ лица и разрешения на капитальный ремонт и на ввод МКД после проведения капитального ремонта (нарушение статей 51 и 55 ГрК РФ, постановления Правительства РФ № 698).

В ходе проверки была рассмотрена жалоба Алексеевой Н.А., проживающей в квартире №5 (тел. 27-04-41), в которой сообщалось, что по распоряжению ЖСК «Рыбак Заполярья» рабочие при проведении капитального ремонта облицовывают фасады дома декоративной плиткой, которая не будет соответствовать требованиям энергосбережения. Конструкции утепления балконов и оконные фрамуги на балконах были демонтированы подрядной организацией, и жителям приходится самим принимать меры по утеплению балконов. Остекление балконов выполнено за счет средств собственников.

При проверке изложенные факты частично подтвердились. При проведении капитального ремонта по виду работ «Утепление и ремонт фасада» выполнены вентилируемые фасады с утеплением по документации, разработанной проектной организацией ООО Архитектурно-проектная мастерская «Артель+», на которую получено положительное заключение государственной вневедомственной экспертизы. Существующее остекление и утепление балконов было демонтировано подрядной организацией. По решению ЖСК «Рыбак Заполярья» остекление балконов выполнено вновь за счет средств собственников, против чего и возражает гражданка Алексева. Утепление балконов не восстановлено.

Во время посещения МКД в беседе с председателем ЖСК «Рыбак Заполярья» В.М. Катаевым было отмечено его неприязненное отношение к 70-летней гражданке Алексеевой Н.А. Так, расширенным заседанием членов правления ЖСК «Рыбак Заполярья» вынесено решение о предупреждении гражданки Алексеевой Н.А. об ответственности за дезорганизацию работы кооператива, публичную ложь, сплетни и клевету, систематическую кражу объявлений и о недопустимости подобного поведения, а также о том, что в случае продолжения подобных действий правление ЖСК обратится с ходатайством в администрацию города Мурманска о выселении ее согласно статье 293 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) из занимаемого помещения.

Работниками Фонда при посещении МКД были даны рекомендации специалистам Министерства ЖКХ, Управлению ЖКХ города Мурманска по урегулированию конфликтной ситуации с целью ее устранения.

8.5.2. МКД по проспекту Героев Североморцев, 7, корпус 2.

Управление осуществляет ОАО «Севжилсервис».

Подрядные организации: ООО «Техэлектромонтаж», ООО «Жилсервис», ООО «Стройсервис» и ООО «СК Альянс».

Показатели реализации региональной адресной программы

Наименование	Вид работ									Общая стоимость работ тыс. руб.
	Ремонт крыши		Ремонт внутридомовых инженерных систем	Утепление и ремонт фасада		Ремонт подвала		Ремонт или замена лифтового оборудования		
	кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.	кв. м	тыс. руб.	кв. м	тыс. руб.	шт.	тыс. руб.	
по региональной программе	1230	6 510,353	5 249,83	4006,0	3 145,388	1 810	819,9	4	12876,611	28 602,12
по локальной смете	1194	6 540,499	5 022,68	4112,0	3 116,000	1 081	823,7	4	12053,750	27 556,6
по акту выполненных работ (форма № КС-2)	1192	6 448,900	5 201,66	4112,0	3 115,700	1 081	812,2	4	12053,750	27 632,21

Протоколом общего собрания собственников МКД от 4 февраля 2010 года утвержден сметный расчет на капитальный ремонт крыши площадью 1 194 кв. м на сумму 6 510,684 тыс. руб. и общая стоимость капитального ремонта на сумму 28 602,12 тыс. руб. Площадь крыши в программе завышена. Стоимость одного квадратного метра мягкой кровли по программе является завышенной и составляет 5,293 тыс. руб. Приказом от 21 сентября 2009 года № 17-КОП в ОАО «Севжилсервис» сформирована комиссия по отбору подрядных организаций, которая выбрала ООО «Жилсервис» и ООО «СК Альянс» (протокол от 25 сентября 2009 года № 8).

Согласно разделу 7 по договорам подряда не установлен гарантийный срок на качество выполненных работ, то есть нарушены статьи 724 и 756 ГК РФ, устанавливающие пятилетний гарантийный срок. Дополнительным соглашением от 21 декабря 2009 года изменен срок окончания работ-до 31 декабря 2009 года и исключен пункт 8.1, касающийся применения штрафных санкций к подрядчикам за несвоевременное завершение работ по капитальному ремонту МКД.

Договор на технический надзор заказчиком заключен с ЗАО «Севжилсервис».

При проверке сметной документации установлено:

-дефектные ведомости составлены заказчиком и подрядной организацией без участия проектной организации;

-локальные сметные расчеты выполнены специалистами без расшифровки должности исполнителей и организации, выполнившей расчеты (лицензия на право заниматься проектными работами не представлена);

-локальные сметные расчеты выполнены при отсутствии рабочих чертежей, по дефектной ведомости или техническому заданию;

- в локальный сметный расчет № 1 на замену пассажирского лифта включены затраты на затаривание строительного мусора объемом 8 тонн в мешки (4 лифта по 2 тонны мусора на каждый), которые необходимо исключить как неэффективные затраты;

-документально не подтвержден вывоз строительного мусора на расстояние в 25 километров;

- сметная документация оформлена без соблюдения требований «Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (МДС 81-35.2004), а именно: не приводится основание для составления локального сметного расчета, неверно оформлены подписи лиц, составивших и проверивших локальные сметные расчеты.

При проверке актов приемки выполненных работ (форма № КС-2) выявлено:

-в акт от 26 февраля 2010 года № Г-С-7/2п включены работы, не предусмотренные «Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»», утвержденными Фондом 17 сентября 2009 года (далее-Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту), «прочистка дренажа штангами».

При проверке качества выполненных работ выявлены следующие недостатки:

а) при ремонте внутридомовых инженерных систем:

- при выполнении электромонтажных работ затягивание проводов выполнялось в старые (не демонтированные) металлические трубы; локальным сметным расчетом (смета № Г-С-7/2э) предусмотрена замена их на трубы ПВХ, и в акт о приемке выполненных работ от 31 декабря 2009 года № Г-С-7/2э включены работы по прокладке труб ПВХ;

- теплоизоляция на трубопроводах горячего и холодного водоснабжения выполнена недостаточной по толщине и без покрывного слоя;

б) утепление и ремонт фасада:

- при ремонте горизонтальных и вертикальных швов мастика накладывалась на пенополиуретановые прокладки в швах без применения полимерцементных растворов (пункт 3.70 СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»);

в) при ремонте крыши:

- мягкая кровля выполнена методом напыления полимочевины по нанесенному в процессе ремонта утеплителю из пенополиуретана; данный материал относится к теплоизоляционным, а не гидроизоляционным материалам, и из-за замачивания атмосферными осадками нижерасположенных жилых помещений покрытие было заменено на рулонное (со слов собственников, в сентябре 2010 года); акт, а также сметные расчеты о переделке кровельных работ не представлены; места примыканий кровли к выступающим элементам (вентшахты, будка выхода на кровлю и др.) оформлены пенополиуретаном с напылением полимочевины без оформления оцинкованной листовой сталью; над воронками внутренних водостоков отсутствуют колпаки; на канализационных стояках отсутствуют флюгарки; проверить качество кровельных работ не представилось возможным из-за снежного покрова на мягкой кровле; не представлено заключение государственной вневедомственной экспертизы по устройству мягкой кровли из полимочевины; у ОАО «Мурманскпромпроект», проводившего проверку локальной сметы, замечания отсутствуют (письмо от 4 декабря 2009 года

№ 569/01); акты испытаний по прочности приклеивания (адгезии) рулонного ковра (или полимочевины) к основанию и слоев кровли между собой, а также влажности основания под рулонный ковер (или полимочевину) не представлены (пункты 2.13, 2.25 и таблицы 3 и 7 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»);

г) при ремонте подвала:

- выполнена меловая побелка внутренних помещений (сметой и формой № КС-2 предусмотрена клеевая побелка);

д) ремонт или замена лифтового оборудования:

- стоимость монтажа одного лифта в девятиэтажном МКД по данным, представленным Министерством ЖКХ, составляет 3,219 млн. руб. и является завышенной; не предоставлен счет-фактура на стоимость лифта.

Работы по капитальному ремонту МКД подрядчиком завершены. Не представлен протокол согласования ввода законченного капитальным ремонтом МКД в эксплуатацию после проведенного с критическими дефектами капитального ремонта.

Не представлены: распорядительный документ об утверждении проектной документации (пункт 15 статьи 48 ГрК РФ), сметная документация, приказы о закреплении лица, ответственного за ведение строительного контроля заказчика и производителя работ, разрешения на капитальный ремонт и на ввод МКД после проведения капитального ремонта (нарушение статей 51 и 55 ГрК РФ, постановления Правительства РФ № 698).

В ходе проверки была рассмотрена жалоба Коляды А.С., проживающего в квартире № 108, в которой сообщалось о некачественном ремонте кровли и подвала. После установки коллективного прибора учета электроэнергии собственникам предъявляют счета для оплаты с суммами, значительно превышающими суммы, оплачиваемые до установки коллективного прибора учета электроэнергии. При рассмотрении жалобы работниками Фонда совместно со специалистами Министерства ЖКХ, Управления ЖКХ города Мурманска и управляющей организации ОАО

«Севжилсервис» установлено, что ОАО «Севжилсервис» используется завышенный коэффициент к расходу электроэнергии в местах общего пользования. Принято решение об урегулировании конфликтной ситуации и о контроле со стороны Управления ЖКХ г. Мурманска.

8.5.3. МКД по ул. Лобова, 35.

Управление осуществляет ОАО «Севжилсервис».

Подрядные организации: ООО «Жилсервис», ООО «СК Альянс».

Показатели реализации региональной адресной программы

Наименование	Вид работ							Общая стоимость работ
	Ремонт крыши		Ремонт внутридомовых инженерных систем	Утепление и ремонт фасада		Ремонт подвала		
	кв. м	тыс.руб.	тыс. руб.	кв. м	тыс. руб.	кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.
по региональной адресной программе	1483	6 812,026	1 991,606	3 465,0	3 160,525	189,4	127,432	12 091,589
по смете	1420	9 074,422	2 721,760	3 054,9	4 136,676	101,9	189,900	16 122,758
по акту выполненных работ(форма № КС-2)	1136	6 722,300	1 971,890	2 120,0	4 354,330	101,9	126,170	13 174,69

Протоколом общего собрания собственников МКД от 5 февраля 2010 года утвержден сметный расчет на капитальный ремонт крыши площадью 1 420 кв. м на сумму 6 789,52 тыс. руб. и общая стоимость капитального ремонта на сумму 12 069,083 тыс. руб. Стоимость одного квадратного метра крыши по программе является завышенной и составляет 4,593 тыс. руб.

ЗАО «Региональный центр ценообразования в строительстве» выданы экспертные заключения от 26 марта 2010 года № 6-2-1-0017-10 и от 19 марта 2010 года № 6-2-1-0013-10 на капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем на сумму 2 731,032 тыс. руб.

Приказом от 21 сентября 2009 года № 3-КОП ОАО «Севжилсервис» сформирована комиссия по отбору подрядных организаций, которая выбрала ООО «Жилсервис» и ООО «СК Альянс» (протокол от 26 сентября 2009 года №11).

По договору от 1 октября 2009 года № 11 технический надзор на общую сумму 119,491 тыс. руб. осуществлялся ЗАО «Севжилсервис».

В договорах подряда не установлен гарантийный срок на качество выполненных работ, что является нарушением статей 724 и 756 ГК РФ, которыми установлен пятилетний гарантийный срок.

Дополнительным соглашением от 21 декабря 2009 года изменен срок окончания работ-до 31 декабря 2009 года и исключен пункт 8.1 договора, касающийся применения штрафных санкций к подрядчикам за несвоевременное завершение работ по капитальному ремонту МКД.

При проверке сметной документации установлено:

- локальные сметные расчеты выполнены специалистами без расшифровки должности исполнителей и организации, выполнившей расчеты (лицензия на право заниматься проектными работами не представлена);

- в составлении дефектной ведомости не принимала участия проектная организация;

- локальные сметные расчеты выполнены при отсутствии рабочих чертежей, по дефектной ведомости;

- сметная документация оформлена без соблюдения требований «Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (МДС 81-35.2004), а именно: не приводится основание для составления локального сметного расчета, неверно оформлены подписи лиц, составивших и проверивших локальные сметные расчеты;

- в локальных сметных расчетах не указано основание для расчетов;

- в локальный сметный расчет № Л-35к на капитальный ремонт кровли включены работы по демонтажу и монтажу канализационных труб протяженностью 70 м; светильников для ламп накаливания в количестве 20 шт., которые необходимо выделить и отнести к виду работ «Ремонт внутридомовых инженерных систем»;

- в локальный сметный расчет № Л-35ф на капитальный ремонт фасадов включены работы по устройству наружного электроосвещения с

установкой светильников вне здания в количестве 2 шт., не предусмотренные Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту, которые подлежат исключению;

- в локальный сметный расчет № ЛІ-35п на капитальный ремонт подвала вместо известковой включена клеевая побелка внутренних поверхностей площадью 496,5 кв. м; установка кодовых замков и прочистка дренажа штангами не предусмотрены Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту и подлежат исключению;

- документально не подтверждена перевозка строительного мусора на расстояние в 25 километров.

При проверке актов приемки выполненных работ (форма № КС-2) установлено, что объемы выполненных работ не в полной мере соответствуют дефектным ведомостям и сметным расчетам.

При проверке качества выполненных работ выявлены следующие недостатки:

а) при ремонте внутридомовых инженерных систем:

- теплоизоляция трубопроводов выполнена недостаточной толщины;

б) утепление и ремонт фасада:

- работы по утеплению фасадов и повышению их термического сопротивления не выполнялись;

- отделочный слой на фасадах шелушится;

- работы по капитальному ремонту МКД по заявке 2009 года не завершены (выполняются работы по устройству козырьков из металла над двумя входами в подъезды); к работам по двум другим входам в подъезды не приступали;

в) при ремонте крыши:

- гидроизоляционный слой уложен по обрешетке вместо укладки по стропильным ногам; не выполнены снегозадерживающие планки на крыше, некачественно установлен водосток;

г) при ремонте подвала:

- подвальное помещение было затоплено канализационными стоками, пол подвала засыпан песком, на который уложены деревянные щиты. Вместо клеевой побелки, предусмотренной сметой и актом о приемке работ, выполнена более дорогая меловая побелка. Ремонт штукатурки стен не выполнялся, что не соответствует смете и акту приемки выполненных работ. В местах пропуска трубопроводов внутренних инженерных сетей не заделаны отверстия.

Ремонтные работы выполнялись по сметной документации при отсутствии рабочих чертежей по отдельным видам работ, проект производства работ (далее также - ППР) и технологических карт на выполняемые виды работ, что не соответствует пунктам 1 и 2 статьи 48 ГрК РФ, приказу Минрегиона России № 624, СНиП 3.01.01-85* «Организация строительного производства», СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Не представлены: распорядительный документ об утверждении проектной документации (пункт 15 статьи 48 ГрК РФ), сметная документация, приказы о закреплении лица, ответственного за ведение строительного контроля заказчика и производителя работ, разрешения на капитальный ремонт и на ввод МКД после проведения капитального ремонта (нарушение статей 51 и 55 ГрК РФ, постановления Правительства РФ № 698).

8.5.4. В период с 7 по 8 декабря 2009 года работниками Фонда была проведена выездная проверка реализации региональной адресной программы по капитальному ремонту следующих МКД в г. Мурманске: ул. Буркова, 11/18, ул. Пономарева, 12, ул. Коминтерна, 9/1, и ул. Чапаева, 10. Результаты проверки с предложениями по устранению допущенных нарушений были изложены в отчете и направлены губернатору Мурманской области письмом от 28 декабря 2009 года №КЦ-07/1268. Министерство ЖКХ письмом от 25 февраля 2010 года за №21-02-38/439 информировало Фонд о принятых и принимаемых мерах:

- по МКД, расположенным в г. Мурманске по ул. Буркова, 11/18, ул. Пономарева, 12, ул. Комиггерна, 9/1, и ул. Чапаева, 10, получены экспертные заключения; по результатам проведенной экспертизы снижена сметная стоимость на 22 096,8 тыс. руб., в частности:

№ пп	Адрес жилого дома	Сметная стоимость (тыс. руб.)		Снижение сметной стоимости (тыс. руб.)
		до проверки	после проверки	
1.	ул. Коминтерна, 9/1	19 707,0	13 279,4	6 427,6
2.	ул. Пономарева, 12	11 137,8	5 437,7	5 700,1
3.	ул. Буркова, 11/18	24 675,4	5 411,4	9 264,0
4.	ул. Чапаева, 10	3 963,5	3 258,4	705,1
Итого:		59 483,7	37 386,9	22 096,8

- затраты по устройству ограждений, на затаривание строительного мусора в мешки исключены из всех сметных расчетов;

- затраты на использование подъемника в МКД по ул. Пономарева, 12, исключены из сметного расчета;

- для создания благоприятных условий эксплуатации, исключения образования сосулек и наледи, нормализации температурно-влажностного режима и обеспечения проветривания чердачных помещений выполняется ряд мероприятий, которые перечислены в письме Министерства ЖКХ.

Проведена выборочная проверка двух МКД.

8.5.5. МКД по ул. Капитана Пономарева, 12.

Управление осуществляет ОАО «УК Жилцентр».

Подрядные организации: ООО «ОРКО и К» и ЗАО «Центргазстрой».

Показатели реализации региональной адресной программы

Наименование	Вид работ			Общая стоимость работ
	Ремонт крыши		Ремонт внутридомовых инженерных систем	
	кв. м	тыс. руб.		тыс. руб.
по региональной адресной программе	831	4 408,483	2 179,836	6 588,32
по смете	995	11 078,880	1 242,232	12 328,77
по акту выполненным работ (форма № КС-2)	995	10 555,460	не представлено	Не установлена из-за отсутствия данных по внутридомовым сетям

По результатам оценки и сопоставления заявок на участие в комиссионном отборе подрядных организаций на проведение капитального

ремонта МКД было принято решение (протокол № 2 от 30 сентября 2009 года) отобрать следующие подрядные организации:

- ООО «ОРКО и К» для разработки проектной документации на капитальный ремонт кровли и для выполнения работ по капитальному ремонту кровли и внутридомовых инженерных систем горячего и холодного водоснабжения с установкой приборов учета ресурсов;

- ЗАО «Центргазстрой» для выполнения работ по капитальному ремонту системы отопления.

В заключенном договоре заказчиком с ООО «ОРКО и К» установлен гарантийный срок на качество выполненных работ в 2 года (нарушение статей 724 и 756 ГК РФ, которыми установлен гарантийный срок в 5 лет).

В представленном заключении государственной вневедомственной экспертизы № 51-1-3-0122-09 от 18 декабря 2009 года стоимость работ капитального ремонта уменьшена на 6 547,9 тыс. руб., в связи с чем смета была откорректирована, и остаток денежных средств возвращен в бюджет субъекта Российской Федерации.

ООО «Спецстрой-ЗАТО» и ООО «ОРКО и К» не согласились с корректировкой смет и обратились с исками в Арбитражный суд Мурманской области, который удовлетворил искивые требования подрядных организаций.

В свою очередь ОАО УК «Жилцентр» направило апелляционные жалобы на вынесенные решения, которые были приняты к производству Тринадцатым арбитражным апелляционным судом Мурманской области. В дальнейшем апелляционные жалобы были отозваны управляющей организацией. Как следствие, в результате возбуждения исполнительного производства денежные средства будут взысканы с ОАО УК «Жилцентр».

Кроме того, при проверке установлено:

- сметная документация оформлена без соблюдения требований «Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (МДС 81-35.2004), а именно: не приводится

основание для составления локального сметного расчета, неверно оформлены подписи лиц, составивших и проверивших локальные сметные расчеты;

- локальные сметные расчеты выполнены специалистами без расшифровки должности исполнителей и организации, выполнившей расчеты, в локальном сметном расчете на капитальный ремонт мягкой кровли отсутствуют подписи исполнителей (лицензия на право заниматься проектными работами не представлена);

- локальные сметные расчеты выполнены по техническому заданию на размещение муниципального заказа на выполнение работ по капитальному ремонту кровли жилого дома, которое никем не подписано; площадь кровли значительно завышена;

- в локальный сметный расчет на капитальный ремонт мягкой кровли включены затраты по устройству герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей вулканизирующейся тиоколовой мастикой, которые необходимо выделить и отнести к виду работ «Утепление и ремонт фасадов»;

- в локальную смету необоснованно включены проектные работы на сумму 443,571 тыс. руб.;

- в локальный сметный расчет № 1 на капитальный ремонт мягкой кровли включены затраты на затаривание строительного мусора в мешки (которые необходимо исключить как неэффективные затраты) в объеме 248,75 тонны с погрузкой строительного мусора в объеме 446,2 тонны вручную; объем затаривания строительного мусора и погрузки завышен;

- перевозка строительного мусора на расстояние 20 км не подтверждена справкой главного архитектора г. Мурманска и подлежит уточнению.

При проверке актов приемки выполненных работ (форма № КС-2) отмечено, что в акт от 10 ноября 2009 года № 1 включены затраты на затаривание строительного мусора в мешки (которые необходимо исключить как неэффективные затраты) в объеме 149,25 тонны.

При проверке качества выполненных работ выявлены следующие недостатки:

а) при ремонте внутридомовых инженерных систем:

- в подвальном помещении, находящемся в антисанитарном состоянии, проживают граждане без определенного места жительства (бомжи); по этой причине качество капитального ремонта внутридомовых инженерных систем в подвале не проверено;

- помещение электрощитовой, расположенное на первом этаже, не закрыто на замок, к щиту имеется свободный доступ; дверной блок в помещении электрощитовой не отвечает требованиям пожарной безопасности;

б) при ремонте крыши:

- при посещении МКД по невыясненным причинам был отключен пассажирский лифт; поднявшись без лифта на 9 этаж МКД, члены рабочей группы не смогли проверить качество капитального ремонта мягкой кровли из-за отсутствия у эксплуатирующей организации ключей от дверей выхода на кровлю, однако при возвращении комиссии пассажирский лифт уже работал.

Работы по капитальному ремонту МКД завершены.

Не представлены: распорядительный документ об утверждении проектной документации (пункт 15 статьи 48 ГрК РФ), приказы о закреплении ответственного за ведение строительного контроля заказчика и производителя работ лица и разрешения на капитальный ремонт и на ввод МКД после проведения капитального ремонта (нарушение статей 51 и 55 ГрК РФ, постановления Правительства РФ № 698).

В ходе проверки была рассмотрена жалоба Коноплева Виктора Григорьевича, проживающего в квартире № 19 (тел. 8-902-130-24-07), на некачественный ремонт кровли и замачивание атмосферными осадками жилых помещений МКД. При посещении МКД Коноплев В.Г. представил в подтверждение своей жалобы письмо Государственной жилищной инспекции Мурманской области от 18 марта 2010 года № 18-06/409, в котором было рекомендовано в соответствии со статьей 1064 ГК РФ возместить в полном

объеме ущерба, нанесенный владельцу квартиры № 19 в результате замачивания атмосферными осадками. Ущерб должен быть возмещен лицом, его причинившим. Так как замачивание квартиры № 19 произошло вследствие неудовлетворительного состояния кровли, являющейся общим имуществом дома, то ответственность должна нести организация, управляющая или обслуживающая дом. Вопросы возмещения ущерба необходимо решить с виновными, а в случае их отказа возместить ущерб в добровольном порядке, необходимо обратиться в суд с исковым заявлением. Общий срок исковой давности-три года (статья 196 ГК РФ). Заявитель высказал свое несогласие с данными ему разъяснениями. Рекомендовано Управлению ЖКХ г. Мурманска взять под контроль решение вопроса по данному обращению.

8.5.6. МКД по ул. Буркова, 11/18.

Управление осуществляет ОАО УК «Жилцентр».

Подрядные организации: ООО «Спецстрой-ЗАТО» и ЗАО «Центргазстрой».

Показатели реализации региональной адресной программы

Наименование	Вид работ			Общая стоимость работ
	Ремонт крыши		Ремонт внутридомовых инженерных систем	
	кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
по региональной адресной программе	2 397,0	17 008,821	2 448,385	19 457,206
по смете	1 422,6	24 500,305	3 484,633	27 984,938
по акту выполненных работ (форма № КС-2)	2 396,5	22 338,536	3 426,829	25 765,365

Но результатами оценки и сопоставления заявок на участие в комиссионном отборе подрядных организаций на проведение капитального ремонта МКД было принято решение (протокол № 2 от 30 сентября 2009 года) отобрать следующие подрядные организации:

- ООО «Спецстрой-ЗАТО» для разработки проектной документации на капитальный ремонт кровли и для выполнения работ по капитальному ремонту кровли; договором подряда предусмотрены работы на сумму 24 500,305 тыс. руб. с гарантийным сроком на качество выполненных работ в 3

года (нарушение статей 724 и 756 ГК РФ, которыми установлен гарантийный срок в 5 лет);

- ЗАО «Центргазстрой» для выполнения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (далее также - ХВС и ГВС) и отопления с установкой приборов учета ресурсов; договором подрядных работ от 2 октября 2009 года предусмотрены работы на сумму 949,053 тыс. руб., а на ремонт системы отопления - на 2 242,695 тыс. руб.; гарантийный срок на качество выполненных работ - 3 года.

Технический надзор осуществлялся заказчиком ОАО «УК Жилцентр». В разделе 4 «Сведения о строительном контроле застройщика или заказчика в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства» журнала общих работ отсутствуют записи лица, осуществляющего строительный (технический) контроль.

В представленном заключении государственной вневедомственной экспертизы № 51-1-3-0125-09 от 21 декабря 2009 года стоимость работ капитального ремонта уменьшена на 9 127,9 тыс. руб., в связи с чем смета была откорректирована, и остаток денежных средств возвращен в бюджет субъекта Российской Федерации.

В связи с увеличением объемов работ в ходе проведения капитального ремонта заказчиком принято решение о проведении повторной экспертизы.

В повторном положительном заключении государственной вневедомственной экспертизы № 51-1-3-0029-10, утвержденном начальником Управления государственной вневедомственной экспертизы Мурманской области 31 марта 2010 года, по проектной документации, разработанной ООО «Проектирование и строительство» и ООО «МГПК», указана стоимость работ капитального ремонта кровли на сумму 18 309,44 тыс. руб. по сводному сметному расчету в ценах на 1 октября 2009 года.

ООО «Спецстрой-ЗАТО» (истец) обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с иском к ОАО УК «Жилцентр» (ответчик) о взыскании 6 303,359 тыс. руб. за выполненные работы по капитальному

ремонту кровли МКД по договору №1-11/18 от 2 октября 2009 года, в соответствии с пунктом 2.1 которого стоимость работ является фиксированной и составляет 24 500,305 тыс. руб. Договором изменение стоимости работ не предусмотрено. Согласно пункту 9.2 договора все изменения и дополнения к нему должны оформляться в виде дополнительных соглашений. Акты о приемке выполненных работ подписаны ответчиком без разногласий. Решением Арбитражного суда Мурманской области от 12 марта 2010 года в ходе судебного разбирательства иск был удовлетворен, и с ОАО УК «Жилцентр» взыскана сумма 5 692,293 тыс. руб. в пользу ООО «Спецстрой-ЗАГО».

При проверке сметной документации установлено:

- локальные сметные расчеты выполнены специалистами подрядной организации (лицензия на право заниматься проектными работами не представлена);

- в локальный сметный расчет на капитальный ремонт кровли включены затраты на выполнение электромонтажных работ, которые необходимо выделить и отнести к виду работ «Ремонт внутридомовых инженерных систем»;

- включены затраты на затаривание строительного мусора в мешки в количестве 196,66 тонны, которые необходимо исключить как неэффективные затраты;

- сметная документация оформлена без соблюдения требований «Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (МДС 81-35.2004), а именно: не приводится основание для составления локального сметного расчета, неверно оформлены подписи лиц, составивших и проверивших локальные сметные расчеты.

При проверке актов приемки выполненных работ (форма № КС-2):

- в акт № 1 от 30 октября 2009 года включены затраты (аванс) на проектные работы в размере 132,203 тыс. руб., которые необходимо исключить из ремонтных работ и отнести к проектным работам;

-в акт №6 от 20 февраля 2010 года включены затраты на проектные работы в размере 132,203 тыс. руб., которые необходимо исключить из ремонтных работ.

При проверке качества выполненных работ выявлены следующие недостатки:

- а) при ремонте внутридомовых инженерных систем:
 - трубопроводы системы отопления по подвалу не менялись;
 - теплоизоляция на трубопроводах выполнена недостаточной толщины;
 - на трубопроводах узла ввода ХВС трубы не окрашены, не утеплены и подвергаются коррозии;
- б) при ремонте крыши:
 - площадь кровли значительно завышена; не выполнен деформационный шов, разрезающий конструкции наружных стен.

Работы по капитальному ремонту МКД завершены. Представлен акт приемки в эксплуатацию рабочей комиссией выполненных работ по капитальному ремонту МКД от 24 марта 2010 года.

Акт о приемке законченного капитальным ремонтом МКД в эксплуатацию и протокол общего собрания собственников помещений МКД о его согласовании не представлен.

Не представлены: распорядительный документ об утверждении проектной документации (пункт 15 статьи 48 ГрК РФ), приказы о закреплении ответственного за ведение строительного контроля заказчика и производителя работ лица и разрешения на капитальный ремонт и на ввод МКД после проведения капитального ремонта (нарушение статей 51 и 55 ГрК РФ, постановления Правительства РФ № 698).

8.5.7. МКД по проспекту Героев Североморцев, 13.

Управление осуществляет ОАО «Севжилсервис».

Подрядная организация - ООО «ТехЭлектроМонтаж».

Показатели реализации региональной адресной программы

Наименование	Вид работ								
	Ремонт крыши		Ремонт внутридомовых инженерных систем	Утепление и ремонт фасада		Ремонт или замена лифтового оборудования		Ремонт подвальных помещений	
	КВ. М	тыс. руб.	тыс. руб.	КВ. М	тыс. руб.	ед.	тыс. руб.	КВ. М	тыс. руб.
по региональной адресной программе	631,40	3804,174	3175.313	2338,1	1745,299	2	6206,666	570	413,215
по сметной документации	-	-	-	-	-	2	6206,666	-	-
по фактическим затратам	-	-	-	-	-	2	6206,666	-	-

В ходе проверки рассматривался только один вид работ - замена лифтового оборудования.

При проверке сметной документации установлено:

-к стоимости пусконаладочных работ применен коэффициент 1,15 на выполнение работ в более сложных производственных условиях по сравнению с предусмотренными в сборниках федеральных единичных расценок на пусконаладочные работы на основании пункта 3 таблицы 2 МДС 81-40.2006 «Указания по применению федеральных единичных расценок на пусконаладочные работы», не предусмотренный Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту, в результате чего завышение стоимости на один лифт составило 80 327 руб.; таким образом, коэффициент 1,15 подлежит исключению;

- транспортные расходы для одного лифта учтены в размере 80 000 руб., что составляет 8,64 процента от отпускной цены оборудования и является нарушением пункта 4.60 «Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (МДС 81-35.2004), допускающего учет транспортных расходов в размере 3-6 процентов;

- в размере 2 процентов (1 330 руб.) в сумме с НДС (на один лифт) учтены средства на заготовительпо-складские расходы по неучтенным материалам, подлежащие исключению, так как они уже учтены в сборниках сметных цен на материалы;

-в размере 4 процентов (43 038 руб.) в сумме с НДС (на один лифт) учтены средства на транспортные расходы неучтенных материалов,

подлежащие исключению, так как они уже учтены в сборниках сметных цен на материалы;

- средства на заготовительно-складские расходы для оборудования учтены в размере 2 процентов и подлежат корректировке, так как в соответствии с пунктом 4.64 МДС 81-35.2004 норматив данных расходов принимается в размере 1,2 процента от стоимости оборудования «франко-приобъектный склад» в текущем уровне цен, завышение по одному лифту составляет 8 048 руб.;

- средства на ненормируемые материалы (ветошь, метизы), учтенные в размере 5 процентов (55 284 руб.) в сумме с учетом НДС (на один лифт) подлежат исключению, так как учтены территориальными единичными расценками на монтаж оборудования;

- лифтовое оборудование ценой 925 946 руб. за единицу включает в себя стоимость дизайна кабины «Люкс 1-00» в размере 82 836 руб. (отделка купе кабины и дверей нержавеющей сталью); но в целях эффективного использования средств, направленных на проведение капитального ремонта МКД, Фондом рекомендуется применение оборудования эконом-класса, следовательно, затраты в размере 82 836 руб. необходимо исключить из сметной документации и профинансировать за счет других источников;

- в стоимость лифтового оборудования входит частотный преобразователь главного привода и привода дверей шахты стоимостью 110 079 руб., пусконаладочные работы которого составляют с учетом накладных расходов, сметной прибыли и НДС 207 546 руб., что в сумме составляет 317 624 руб. на один лифт; необходимо представить расчет экономической эффективности применения данного оборудования.

При проверке актов о приемке выполненных работ (форма № КС-2) установлено:

- в актах перечень, объемы работ, цена единицы измерения не соответствуют сметной документации, необходимо привести в соответствие;

- в актах на каждый лифт учтена стоимость 16 ламп накаливания БК 220-230-60 по цене 8,709 руб. за штуку, но в сметной документации предусмотрена установка криптоновых энергосберегающих ламп 220-230-15вт по цене 112,619 руб. за штуку; необходимо установить энергосберегающие лампы;

- в акте учтено обрамление дверных проемов (этажных дверей) сталью полосовой размером 540 мм по цене 34 304,05 руб. за тонну, но в сметной документации предусмотрено обрамление стальной угловой равнополочной полуспокойной шириной полок 140-160 мм по цене 22 091,59 руб. за тонну, необходимо привести документацию в соответствие;

- транспортные расходы на единицу лифтового оборудования учтены в сумме 65 000 руб., что составляет 7,02 процента от отпускной цены оборудования и является нарушением пункта 4.60 (МДС 81-35.2004);

- стоимость работ по замене двух единиц лифтового оборудования в договоре подряда от 28 сентября 2009 года № 28/09/09/39 равна 5 971 280 руб. (с учетом НДС) и равна стоимости по сметной документации и по формам № КС-2, по сметная документация составлена в ценах III квартала 2010 года, а формы № КС-2 - в ценах IV квартала 2010 года, и не все работы, учтенные сметной документацией, выполнены, что является неверным; завышение стоимости только по основной заработной плате, зарплате машинистов, накладным расходам и сметной прибыли составляет 109 053 руб. на один лифт, а следовательно, форма № КС-2 подлежит корректировке.

При проверке качества выполненных работ установлено:

- в машинном помещении с потолка осыпается шпаклевка, и есть угроза попадания ее в дорогостоящее оборудование, также видны следы протечек влаги, со слов работников управляющей компании, потолок был залит во время ремонта кровли; необходимо выполнить ремонт в машинном помещении;

- в проекте замены лифта, в заключении государственной экспертизы, в коммерческом предложении завода указан тип лифта ПП-0411Щ (СП), а в паспорте лифта - ПП-0416Щ, поэтому необходимо пояснить причину несоответствия;

- в заключении государственной экспертизы №51-1-3-0012-10 от 19 февраля 2010 года не указан источник финансирования, и поэтому экспертиза документации на предмет соответствия Методическим рекомендациям по формированию состава работ по капитальному ремонту не проводилась;

- проектная документация стоимостью 177 000 руб. на замену лифта разрабатывается на каждый подъезд, при том что лифты в данном МКД одинаковые; следует рассмотреть необходимость разработки в полном объеме проектной документации на замену лифта в каждом подъезде.

Согласно представленной документации работы по замене лифтового оборудования в МКД завершены.

**9. Результаты проверки выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренных пунктами 1-4 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде, и реализации региональных адресных программ в Мончегорске
(иен. А. К. Михайлешко, Э.Н. Апасв, И.Н. Корнев)**

9.1. По информации администрации муниципального образования, общее количество МКД в городе на момент проверки составляет 331 МКД, из них:

- 280 МКД (84,59 процента) находятся в управлении коммерческих УО;
- 44 МКД (13,29 процента), где собственники в качестве способа управления выбрали ТСЖ.

9.2. На территории города осуществляют свою деятельность 4 ОКК с долей участия области и (или) муниципального образования в уставном капитале не более чем 25 процентов, что составляет 50 процентов в общем количестве ОКК.

Указанные параметры соответствуют требованиям пунктов 1-3 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде.

9.3. В соответствии с постановлением администрации города Мончегорска от 5 февраля 2009 года № 86 «Об утверждении графика проведения работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков на территории муниципального

образования город Мончегорск с подведомственной территорией за счет средств местного бюджета» (в редакции постановлением администрации города Мурманска от 20 июля 2009 года № 534) в 2009-2010 годах на государственный кадастровый планировалось поставить 197 земельных участков. На момент проверки на кадастровый учет в городе поставлены все предусмотренные графиком земельные участки, то есть соблюдено требование пункта 4 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде.

9.4. В результате проверки учредительных документов ООО «Тенлоэнерго-сервис», ООО «Мегаполис», ТСЖ «Перспект», «Новый дом 1» и «Старый город» нарушений не выявлено.

9.5. Результаты проверки реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта МКД (исп. А.К. Михайленко)

9.5.1. МКД по ул. Ньюдовская, 12.

Управление осуществляет ТСЖ «Любимый дом».

Подрядные организации: ООО «Ремонтно-строительная компания», ООО «ИТЦ ПС», ООО «Прогресс».

Показатели реализации региональной адресной программы

Наименование	Вид работ				Общая стоимость работ	
	Ремонт крыши		Ремонт внутридомовых инженерных систем	Утепление и ремонт фасада		
	кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.	кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.
по региональной адресной программе	771,0	1 259,109	3 167,915	1 151,5	1 412,317	5 839,371
по смете	774,0	1 259,11	3 129,883	1 154,5	1 412,317	5 801,31
по акту выполненных работ (форма № КС-2)	77-1,0	1 259.109	3 127,802	1 151.5	1 412.317	5 799.228

Управлением ЖКХ администрации Мончегорска в соответствии с договором от 22 сентября 2009 года № 5 предоставлены субсидии ТСЖ «Любимый дом» для проведения капитального ремонта МКД на сумму 5 846,2 тыс. руб., из которых средства Фонда - 4 599,4 тыс. руб.

Согласно протоколу от 21 сентября 2009 года № 1 решением конкурсной комиссии определены следующие организации для выполнения работ по капитальному ремонту МКД:

- ООО «Ремонтно-строительная компания» для выполнения работ по капитальному ремонту крыши на сумму 1 259,109 тыс. руб. и фасада на сумму 1 412,317 тыс. руб.;

- ООО «Прогресс» для выполнения работ по капитальному ремонту системы электроснабжения на сумму 1 020,5 тыс. руб.;

- ЗАО «ИТЦД ПЭС» для выполнения работ по капитальному ремонту систем ХВС, ГВС, отопления, водоотведения и установки приборов учета потребления ресурсов и узла управления.

Договор на оказание услуг технического надзора от 15 октября 2009 года между ТСЖ «Любимый дом» и Управлением ЖКХ администрации Мончегорска заключен на безвозмездной основе. В разделе 4 журнала общих работ отсутствуют сведения о результатах проводимого технического надзора.

При проверке сметной документации установлено:

- сметная документация оформлена без соблюдения требований «Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (МДС 81-35.2004), а именно: не приводится основание для составления локального сметного расчета, неверно оформлены подписи лиц, составивших и проверивших локальные сметные расчеты;

- в локальную смету на капитальный ремонт внутридомовых электрических сетей включены работы на разработку проектной документации на сумму 130,0 тыс. руб., которые необходимо исключить из локальной сметы. Не указано основание для расчета смет. Отсутствует расшифровка подписи и должности исполнителя. Рабочие чертежи не представлены.

При проверке актов приемки выполненных работ (форма № КС-2) установлено, что в акт от 15 октября 2009 года № 1 по капитальному ремонту крыши включены затраты на непредвиденные работы на сумму 24,688 тыс. руб., которые необходимо исключить как неподтвержденные в установленном порядке.

При проверке качества выполненных работ выявлены следующие недостатки:

а) при ремонте внутридомовых инженерных систем:

- в местах пересечения трубопроводов с ограждающими конструкциями не установлены гильзы, отверстия в местах пропуска через перегородки не заделаны;

- на узле ввода ХВС стальные трубопроводы не защищены от коррозии и не утеплены;

б) утепление и ремонт фасада:

- работы по утеплению фасадов и повышению их термического сопротивления не выполнялись;

- в акте приемки выполненных работ комиссией вместо записи о соответствии выполненных работ требованиям проектной документации, строительных норм и правил выставлена оценка выполненных работ «хорошо»;

- отделочный слой в цокольной части шелушится;

в) при ремонте крыши:

- выступающие элементы над мягкой кровлей (веитшахты, будка выхода па кровлю, фановые трубы) и места примыкания к ним рулонного покрытия не оформлены оцинкованной листовой сталью;

- в акте приемки выполненных работ комиссией вместо записи о соответствии выполненных работ требованиям проектной документации, строительных норм и правил выставлена оценка выполненных работ «хорошо»;

- акты испытаний по прочности приклеивания (адгезии) рулонного ковра к основанию и слоев кровли между собой, а также влажности основания под рулонный ковер не представлены (пункт 2.13, таблицы 3 и 7 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»). Вентиляционные шахты покрыты рулонным материалом вместо покрытия из оцинкованной листовой стали.

Работы по капитальному ремонту МКД завершены. МКД после капитального ремонта на общую сумму 5 839,371 тыс. руб. принят собственниками в эксплуатацию (про токол от 30 декабря 2009 года № 9).

Ремонтные работы выполнялись по сметной документации при отсутствии рабочих чертежей по отдельным видам работ, ППР и

технологических карт на выполняемые виды работ, что не соответствует пунктам 1 и 2 статьи 48 ГрК РФ, приказу Минрегиона России № 624, СНиПу 3.01.01-85* «Организация строительного производства», СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Не представлены: распорядительный документ об утверждении проектной документации (пункт 15 статьи 48 ГрК РФ), сметная документация, приказы о закреплении лица, ответственного за ведение строительного контроля заказчика и производителя работ, разрешения на капитальный ремонт и на ввод МКД после проведения капитального ремонта (нарушение статей 51 и 55 ГрК РФ, постановления Правительства РФ № 698).

9.5.2.МКД по проспекту Metallургов, 28.

Управление осуществляет ООО УК «Теплоэнергосервис».

Подрядные организации: ООО «Мончегорск», ООО «Ремстрой», ООО «Энергия».

Показатели реализации региональной адресной программы

Наименование	Вид работ			Общая стоимость работ
	Ремонт крыши		Ремонт внутридомовых инженерных систем	
	кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
по региональной адресной программе	П'63,0	2 251,609	3 457,725	5 709,334
по смете	938:0"	2 410,165 - 3 3 3 ,Ц2	5 923,357
по акту выполненных работ (форма № КС-2)	958.0	2 410,165	3 457,724	5 867,889

При проверке сметной документации установлено, что сметные расчеты выполнялись ООО УК «Теплоэнергосервис» без лицензии на выполнение проектных работ. В локальном сметном расчете принята завышенная площадь кровли.

При проверке актов приемки выполненных работ (форма № КС-2) установлено, что в акт о приемке выполненных работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем от 15 декабря 2009 года № 1 включены затраты на технический надзор на сумму 65,604 тыс. руб., которые необходимо исключить как не относящиеся к деятельности подрядной организации.

При проверке качества выполненных работ выявлены следующие недостатки:

а) при ремонте внутридомовых инженерных систем:

- на отдельных участках стальные трубы внутренних инженерных систем покрыты коррозией; толщина утеплителя не соответствует требованиям энергосбережения; покрывной слой выполнен из рулонных материалов: рубероида и стеклоткани;

- отсутствуют неподвижные опоры в чердачном помещении для компенсации температурного удлинения трубопроводов, а расстояния между средствами крепления трубопроводов на горизонтальных участках не соответствуют требованиям строительных норм и правил (пункт 3.4 таблицы 2 СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы», пункт 3.6 СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения»);

- в местах пересечения трубопроводов инженерных систем с ограждающими конструкциями не установлены гильзы (пункт 3.41 СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»);

- на лестничных клетках в сети электроснабжения установлены датчики движения, что способствует реализации принципов энергосбережения; в акте приемки выполненных работ от 15 декабря 2009 года вместо записи о соответствии выполненных работ требованиям проектной документации, строительных норм и правил выставлена оценка выполненных работ «удовлетворительно»;

- в акте приемки выполненных работ от 15 декабря 2009 года по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем комиссией вместо записи о соответствии выполненных работ требованиям проектной документации, строительных норм и правил выставлена оценка выполненных работ «хорошо»;

б) утепление и ремонт фасада:

- работы по утеплению и ремонту фасада не предусмотрены адресной программой и не указаны в представленном годовом отчете Мурманской области за 2009 год; в акте приемки выполненных работ от 15 декабря 2009 года вместо записи о соответствии выполненных работ требованиям проектной документации строительных норм и правил выставлена оценка выполненных работ «хорошо» и указана сметная стоимость выполненных работ по ремонту фасада в размере 2 251,608 тыс. руб.;

- работы по утеплению фасадов и повышению их термического сопротивления не выполнялись;

в) при ремонте крыши:

- в чердачном помещении стояки канализации не утеплены;

- в акте приемки выполненных работ от 15 декабря 2009 года вместо записи о соответствии выполненных работ требованиям проектной документации, строительных норм и правил выставлена оценка выполненных работ «хорошо»;

- пароизоляционный слой уложен по обрешетке, а не по стропильным ногам, что будет способствовать образованию наледи на поверхности со стороны чердачного помещения.

Работы по капитальному ремонту МКД завершены. МКД, после капитального ремонта на общую сумму 5 709,725 тыс. руб. принят собственниками в эксплуатацию (протокол от 30 декабря 2009 года № 9).

Ремонтные работы выполнялись по сметной документации при отсутствии рабочих чертежей по отдельным видам работ, ППР и технологических карт на выполняемые виды работ, что не соответствует пунктам 1 и 2 статьи 48 ГрК РФ, приказу Минрегиона России № 624, СНиПу 3.01.01-85* «Организация строительного производства», СНИП 12-01-2004 «Организация строительства».

Не представлены: распорядительный документ об утверждении проектной документации (пункт 15 статьи 48 ГрК РФ), сметная документация, приказы о закреплении лица, ответственного за ведение

строительного контроля заказчика и производителя работ, разрешения на капитальный ремонт и на ввод МКД после проведения капитального ремонта (нарушение статей 51 и 55 ГрК РФ, постановления Правительства РФ № 698).

9.5.3. МКД по проспекту Metallургов, 43.

Управление осуществляет ООО УК «Теплоэнергосервис».

Подрядные организации: ООО «Мончегорск», ООО «Ремстрой», ООО «Энергия».

Показатели реализации региональной адресной программы

Наименование	Вид работ			Общая стоимость работ
	Ремонт внутридомовых инженерных систем	Утепление и ремонт фасада		
	тыс. руб.	КВ. М	тыс. руб.	тыс. руб.
по региональной адресной программе	1 917,919	2 373,0	3 183,522	5 101,441
по смете	1 996,340	2 371,6	3 183,522	5 179,860
по акту выполненных работ (форма № КС-2)	1 917,916	2 371,6	3 183,522	5 101,438

Управлением ЖКХ администрации г. Мончегорска в соответствии с договором от 2 октября 2009 года № 1С предоставлены субсидии ООО «УК «Теплоэнергосервис» на проведение капитального ремонта МКД на сумму 5 342,6 тыс. руб., из которых средства Фонда - 4 682,1 тыс. руб., что превышает сумму предусмотренную региональной адресной программой, а также указанную в отчете за 2009 год, представленном Мурманской областью в Фонд, на 241,159 тыс. руб.

ООО УК «Теплоэнергосервис» не представило сведений о проведении конкурсного отбора подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту МКД.

Заключены договоры с подрядными организациями на выполнение работ по капитальному ремонту МКД:

- от 24 сентября 2009 года № 1К-1 Ои от 09 октября 2009 года № 4К-30 с ООО «Лапландия-Сервис-Дом» на капитальный ремонт фасада, внутридомовых систем ГВС, ХВС с установкой приборов учета и узла управления на сумму 4 061,147 тыс. руб.;

- от 3 октября 2009 года № 3К-20 с ООО «Электросвет» на капитальный ремонт внутридомовых сетей электроосвещения на сумму 1 118,720 тыс. руб.

Всего заключено договоров на проведение подрядных работ на сумму 5 179,867 тыс. руб., что превышает сумму, предусмотренную в региональной адресной программе, на 78,426 тыс. руб.

При проверке сметной документации установлено:

- локальные сметы выполнены ПТО ООО «Лапландия-Сервис-Дом» без лицензии на выполнение проектных работ;

- ii локальный сметный расчет на капитальный ремонт внутридомовых электрических сетей включены затраты на проектные работы на сумму 5,085 тыс. руб. и затраты на проведение технического надзора на сумму 9,336 тыс. руб., которые подлежат исключению из локального сметного расчета;

- в локальный сметный расчет на капитальный ремонт внутридомовых сетей ГВС, ХВС, установку приборов учета и узла управления, включены затраты на проведение технического надзора на сумму 14,583 тыс. руб., которые подлежат исключению из локального сметного расчета;

- в локальный сметный расчет на капитальный ремонт фасада включены затраты на проведение технического надзора на сумму 52,9 тыс. руб., которые подлежат исключению из локального сметного расчета.

При проверке актов приемки выполненных работ (форма № КС-2) установлено, что в акты о приемке выполненных работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных сетей, утеплению и ремонту фасада включены затраты на технический надзор на сумму 75,0 тыс. руб. и 5,085 тыс. руб. на проектные работы по внутридомовым электрическим сетям, которые необходимо исключить как не относящиеся к деятельности подрядной организации.

При проверке качества выполненных работ выявлены следующие недостатки:

- а) при ремонте внутридомовых инженерных сетей:

- на отдельных участках стальные трубы внутридомовых инженерных систем покрыты коррозией; толщина утеплителя не соответствует требованиям энергосбережения;

-отсутствуют неподвижные опоры для компенсации температурного удлинения трубопроводов, а расстояния между средствами крепления трубопроводов на горизонтальных участках не соответствуют требованиям строительных норм и правил (пункт 3.4 к таблице 2 СНИП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы», пункт 3.6 СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения; в местах пересечения трубопроводов инженерных систем с ограждающими конструкциями не установлены гильзы (пункт 3.41 СНИП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»);

- сети электроснабжения выполнены небрежно (имеется провисание кабеля), на углах поворота кабель не уложен в футляр, крепление труб на отдельных участках выполнено из полосовой черной стали, которая подвергается коррозии; светильники на отдельных участках демонтированы, отверстия в перегородках не заделаны; в акте приемки законченных капитальным ремонтом внутридомовых электрических сетей от 15 декабря 2009 года на сумму 1 118,719 тыс. руб. комиссией вместо записи о соответствии выполненных работ требованиям проектной документации, строительных норм и правил, выставлена оценка выполненных работ «удовлетворительно»;

б) утепление и ремонт фасада:

- по фасаду наблюдается шелушение отделочного слоя;
- работы по утеплению фасадов и повышению их термического сопротивления не выполнялись.

Работы по капитальному ремонту МКД завершены. МКД после капитального ремонта на общую сумму 5 101,440 тыс. руб. принят собственниками в эксплуатацию (протокол от 15 декабря 2009 года № 2).

Ремонтные работы выполнялись по сметной документации при отсутствии рабочих чертежей по отдельным видам работ, ППР и технологических карт¹ на выполняемые виды работ, что не соответствует пунктам 1 и 2 статьи 48 ГрК РФ, приказу Миирегииона России № 624, СНИПу

3.01.01-85* «Организация строительного производства», СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

Не представлены: распорядительный документ об утверждении проектной документации (пункт 15 статьи 48 ГрК РФ), сметная документация, приказы о закреплении лица, ответственного за ведение строительного контроля заказчика и производителя работ, разрешения на капитальный ремонт и на ввод МКД после проведения капитального ремонта (нарушение статей 51 и 55 ГрК РФ, постановления Правительства РФ № 698).

9.6. Реализация региональной адресной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда в г. Мончегорске (исп. И.Н. Коренев)

9.6.1. «Адресная программа муниципального образования г. Мончегорск с подведомственной территорией по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2010 год» утверждена постановлением администрации города от 8 апреля 2010 года № 368.

В соответствии с областной и муниципальной программами выделены средства на общую сумму 116 222 999,77 руб., в том числе по соглашению от 2 августа 2010 года № За/2010 о направлении в бюджет Мончегорска субсидий на доленое финансирование:

средства Фонда - 85 800 466,20 руб.;

средства областного бюджета -4 306 760,04 руб.;

средства местного бюджета -2 871 173,53 руб.;

в том числе по соглашению от 16 сентября 2010 года №4а/2010 о направлении в бюджет Мончегорска субсидий на доленое финансирование из дополнительных источников:

средства дополнительного доленого финансирования -23 244 600 руб., из которых:

средства областного бюджета -13 946 760 руб. (60 процентов);

средства местного бюджета -9 297 840 руб. (40 процентов).

В соответствии с пунктом 2.3.4 соглашения от 16 сентября 2010 года №4а/2010 о направлении в бюджет Мончегорска субсидий на доленое

финансирование из дополнительных источников жилые помещения приобретены по цене, превышающей цену, рассчитанную с учетом предельной стоимости одного квадратного метра Минрегионом России для Мурманской области (24 тыс. руб.), но из расчета не более 30 тыс. руб. за один квадратный метр приобретаемых у застройщика жилых помещений.

Предусмотрено переселение из 9 аварийных МКД 190 чел., проживающих в жилых помещениях общей площадью 3 874, Юкв. м.

11 сентября 2010 года Комитетом имущественных отношений администрации города был объявлен открытый аукцион на право заключения муниципальных контрактов на приобретение благоустроенных жилых помещений общей площадью 3 874,1 кв. м на сумму 1 16 223 000 руб. у застройщиков с целью переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

По результатам рассмотрения поступивших заявок 11 октября 2010 года аукцион признан несостоявшимся в соответствии с частью 5 статьи 36 Федерального закона от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». По результатам торгов зарегистрирован единственный участник - ООО «Квадрат» (юридический адрес: Мурманская область, г. Олспсгорск, ул. Мурманская, 5).

ООО «Квадрат» были поданы 72 заявки на право заключения муниципальных контрактов на приобретение благоустроенных жилых помещений общей площадью 3 503,8 кв. м на общую сумму 105 114 000 руб.

По результатам аукциона 25 октября 2010 года Комитетом имущественных отношений администрации города с ООО «Квадрат» заключены 72 муниципальных контракта на приобретение благоустроенных жилых помещений в жилых домах Южного района в микрорайоне по ул. Кондрикова, 18, и ул. Морошковая, 4. Оплата муниципальных контрактов на момент проверки 10 ноября 2010 года не произведена.

9 ноября 2010 года администрацией города выдано разрешение № RU51309000-25 на ввод в эксплуатацию «вставки» в МКД по

ул. Коидрикова, 18, общей площадью 1 739,4 кв. м и получено заключение государственного строительного надзора, то есть строительные работы завершены раньше запланированного на март 2011 года срока.

При проведении проверки рабочая группа Фонда посетила МКД по вышеуказанному адресу.

Во «вставке» расположены 32 квартиры, из них 16 двухкомнатных, 16 трехкомнатных. Все квартиры с изолированными комнатами. Установлены стеклопакеты, стены в санузлах и ваннах окрашены, имеются экраны и полы из керамической плитки. В комнатах стены оклеены обоями, полы выполнены из линолеума. Установлено сантехническое оборудование и электрические плиты.

Кроме того, работники Фонда посетили МКД по ул. Морошковая, 4, общей площадью 1 764,4 кв. м, в котором фактический объем выполненных работ на момент проверки составил не менее 80 процентов (заканчивались внутренние отделочные работы).

Таким образом, в городе Мончегорске реализация региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда происходит в соответствии с плановыми сроками, предусмотренными данной программой.

Вместе с тем общая площадь приобретенного жилья составила 3 503,8 кв. м, что не соответствует прогнозным показателям областной и муниципальной программ переселения.

По информации администрации города, изменение показателей произошло в связи с уменьшением численности переселенных граждан со 190 до 173 чел. и сокращением общей площади переселяемого аварийного жилищного фонда по причине либо смерти граждан, либо смены места жительства, либо снятия с регистрационного учета по судебным решениям.

В связи с тем что на дату проверки в Мончегорске люди не переселены, 9 аварийных МКД не снесены.

10. Результаты контрольных мероприятий, проведенных Федеральной службой финансово-бюджетного надзора в Мурманской области, в части проверки соблюдения требований Федерального закона о Фонде (йен. И.Н. Корнев)

10.1. В результате проверки, проведенной Федеральной службой финансово-бюджетного надзора в Мурманской области, выявлен факт несоблюдения в Мурманске условия получения финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренного статьей 14 Федерального закона о Фонде.

Росфиннадзором установлено, что в приложении № 4 к заявке № 1 Правительством Мурманской области указана недостоверная информация о доле коммерческих управляющих организаций и управляющих организаций с долей участия муниципального образования более 25 процентов.

В ходе проведения выездной проверки рабочей группой Фонда установлено, что количество домов в управлении коммерческих организаций не соответствует информации в годовом отчете, и что в состав учредителей управляющих компаний с долей участия более 25 процентов входят муниципальные унитарные предприятия (пункт отчета 8.1).

Таким образом фактически подтвердилась информация Росфиннадзора о представлении Мурманской областью при подаче заявки на проведение капремонта в 2009 году недостоверных данных о количестве управляющих организаций, доля участия муниципального образования в уставном капитале которых составляет не более 25 процентов.

Выводы

1. В ходе проведения выездной проверки в городе Мурманске выявлено нарушение условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде (пункт отчета 8.1).

2. В проверенных муниципальных образованиях на крайне низком уровне реализуется региональная адресная программа, предусматривающая поэтапный переход на отпуск коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) потребителям в соответствии с

показаниями коллективных (общедомовых) приборов учета потребления таких ресурсов (пункт отчета 4.1).

3. В Мурманской области выполняется условие, предусмотренное пунктом 3 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде, в части наличия нормативных правовых актов, направленных на формирование благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ, вместе с тем в Мурманске и Мончегорске рост количества ТСЖ осуществляется медленными темпами (пункт отчета 1).

4. В проверенных муниципальных образованиях Мурманской области соблюдаются требования пункта 4 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде, вместе с тем в Мурманске крайне низкими темпами идет работа по постановке земельных участков на государственный кадастровый учет (пункт отчета 8.3).

5. В Мончегорске реализация региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется в соответствии с предусмотренными данной программой плановыми сроками (пункт отчета 9.6.1).

6. В ходе реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в городе Мончегорске произошло изменение прогнозных показателей в сторону уменьшения численности переселенных граждан по причине либо их смерти, либо смены места жительства, либо снятия с регистрационного учета ио судебным решениям; соответственно, сократилась общая площадь переселяемого аварийного жилищного фонда (пункт отчета 9.6.1).

7. Реализация региональной адресной программы по проведению капитального ремонта МКД в 2010 году не будет завершена в установленные сроки. По данным, представленным Правительством Мурманской области, капитальный ремонт в 164 МКД будет завершён к 30 июня 2011 года. На дату проверки договоры подряда заключены только по 86 МКД (52,4 процента),

начаты ремонтные работы в 66 МКД (40,2 процента) и в 98 МКД не приступили к работам (59,7 процента).

Срыв сроков реализации программы связан в том числе с затягиванием процедуры отбора подрядных организаций. Действующий порядок отбора подрядных организаций не соответствует Методическими рекомендациями Фонда по привлечению подрядных организаций (пункты отчета 5.2 и 7.2).

8. В Мурманской области отсутствует нормативный правовой акт, определяющий порядок координации и взаимодействия между органами исполнительной власти области, органами местного самоуправления, ТСЖ и управляющими компаниями при контролировании хода реализации региональной адресной программы проведения капитального ремонта МКД (пункт отчета 5.1).

9. При реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта МКД выявлены нарушения требований организационно-правового порядка, норм и правил при производстве ремонтно-строительных работ в соответствии с Приказом Минрегиона России № 624, постановлением Правительства РФ № 698, статьями 48, 51 и 55 ГрК РФ, статьями 724 и 756 ГК РФ (пункты отчета 7.2, 8.5.1, 8.5.2, 8.5.3, 8.5.4, 8.5.5, 8.5.6, 9.5.1, 9.5.2, 9.5.3).

По ряду объектов объемы работ, представленные в сметной документации, не соответствуют объемам, указанным в муниципальных и региональных адресных программах (пункты отчета 8.5.1 и 8.5.3).

Допущенные нарушения проектных решений, строительных норм и правил, повлекшие критические и значительные дефекты, вызывают справедливые нарекания собственников помещений в МКД (пункты отчета 8.5.1, 8.5.2, 8.5.5).

10. В ходе проверки реализации региональной программы по проведению капитального ремонта в городе Мурманске установлено, что стоимость замены лифтового оборудования завышена (пункт отчета 8.5.7).

11. При проведении капитального ремонта МКД не учитываются требования энергетической эффективности, предъявляемые к МКД в

соответствии с законодательством об энергосбережении и повышении их энергетической эффективности (пункт отчета 7.2).

Предложения

Правительству Мурманской области:

1. Рассмотреть материалы проверки на своем заседании, принять меры по устранению выявленных недостатков и нарушений. Результаты рассмотрения и разъяснения направить в Фонд в месячный срок.

2. Обеспечить соблюдение в городе Мурманске выполнения условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда в соответствии с требованиями пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде

3. Обеспечить выполнение утвержденных графиков проведения работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков на территории муниципальных образований.

4. Обеспечить выполнение всего комплекса мероприятий по созданию благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ, предусмотренного нормативными правовыми актами Мурманской области и муниципальных образований, в целях достижения требований пункта 3 части 1 статьи 14 Федерального закона о Фонде в 2011 году.

5. Обеспечить безусловное исполнение региональной адресной программы, предусматривающей поэтапный переход на отпуск коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) потребителям в соответствии с показаниями коллективных (общедомовых) приборов учета потребления таких ресурсов реализована.

6. Провести сверку расчетов по заключенным муниципальным контрактам в рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с целью определения объема экономии финансовых средств, произвести возврат указанных средств в Фонд с внесением соответствующих изменений в региональную и муниципальную программы переселения.

7. После завершения реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда обеспечить снос расселяемого аварийного жилья.

8. Привести Порядок привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту МКД, утвержденный постановлением Правительства Мурманской области от 11 июня 2010 года № 268-ПП, в соответствие с Методическими рекомендациями по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту МКД с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом о Фонде, утвержденными решением правления Фонда 5 октября 2010 года, протокол №194, с целью проведения дальнейшего отбора подрядных организаций на его основе.

9. В целях повышения качества выполняемых работ разработать единый порядок взаимодействия органов исполнительной государственной власти и органов местного самоуправления при реализации региональных адресных программ на территории Мурманской области.

10. Принять исчерпывающие меры по устранению допущенных при капитальном ремонте МКД нарушений Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту, строительных норм и правил, влияющих на снижение надежности конструктивных элементов МКД.

11. Исключить стоимость выполненных работ, не предусмотренных Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту. Принять меры по возврату в областной бюджет средств, неправомерно включенных в сметную документацию и акты приемки работ (форма № КС-2).

С учетом выявленных и указанных в отчете нарушений внести уточнения в региональные адресные программы по капитальному ремонту МКД.

12. Принять меры по соблюдению организационно-правового порядка капитального ремонта МКД и получения заказчиками (ТСЖ и управляющими компаниями) разрешений на строительство (капитальный ремонт) и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию после завершения капитального ремонта в соответствии с постановлением Правительства РФ № 698, статьями 51 и 55 ГрК РФ, статьями 724 и 756 ГК РФ.

13. Внести изменения в сметную документацию и в акты о приемке выполненных работ (форма № КС-2) по замене лифтового оборудования в городе Мурманске, необоснованно включенные средства исключить, при этом высвободившиеся средства использовать в соответствии с «Порядком использования денежных средств, не израсходованных при реализации региональных адресных программ», утвержденным правлением Фонда 5 августа 2008 года, протокол № 27.

14. При проведении капитального ремонта МКД учитывать требования энергетической эффективности, предъявляемые к МКД в соответствии с законодательством об энергосбережении и повышении их энергетической эффективности.

15. В целях недопущения аналогичных нарушений в других муниципальных образованиях, включенных в заявки Мурманской области, осуществить комплексную проверку реализации региональных и муниципальных адресных программ с участием органов Госстройнадзора и других надзорных, правоохранительных органов и, в случае выявления нарушений, принять меры по их устранению.

16. С учетом выявленных нарушений осуществить комплекс мероприятий по подготовке муниципальных образований к выполнению условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда с учетом требований Федерального закона о Фонде в 2010-2011 годах.

Руководитель рабочей группы –
директор Департамента
мониторинга и контроля



А.В. Иванов

заместитель директора
Экспертно-аналитического департамента



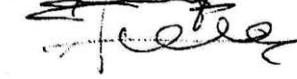
В.В. Лукин

советник



А.К. Михайленко

советник



Э.Н. Апаев

советник



И.Н. Коренев

советник



В.И. Шеремет