

Акт

по результатам проверки деятельности администрации города Троицка Московской области

В соответствии с утвержденным Губернатором Московской области планом Главным контрольно-ревизионным управлением Московской области с привлечением представителей Министерства имущественных отношений Московской области и Министерства экологии и природопользования Московской области в период с 22 по 30 мая 2003 года проведена проверка деятельности администрации муниципального образования город Троицк Московской области.

Администрацию города Троицка представлял заместитель Главы города Медведев Анатолий Васильевич, который Решением Совета Депутатов города Троицка № 316/68 от 15 мая 2003 года и в соответствии со статьями 19, 23, 24 и 26 Устава города, осуществляет исполнительно-распорядительные полномочия муниципального образования и руководство администрацией города с 15 мая 2003 года и до вступления в должность вновь избранного Главы города.

Проверка осуществлялась по следующим направлениям:

I. Организационно-правовые основы деятельности администрации.

Основным правовым актом, определяющим основы деятельности муниципального образования и администрации является «Устав муниципального образования город Троицк Московской области», принятый Решением Городской Думы города Троицка от 21 января 2000 года № 311/65 и зарегистрированный Управлением юстиции Московской области 31 марта 2000 года под № 35-ГР.

Кроме Устава города были изучены следующие нормативные, правовые и организационные документы:

структура администрации города, утвержденная Постановлением Главы города от 14.03.2003г № 143;

Регламент работы администрации, утвержденный Распоряжением Главы города от 24.06.1999г №174;

распределение обязанностей между Главой города и его заместителями утвержденное Постановлением Главы города от 1.03.2001г № 155;

штатное расписание администрации, утвержденное Постановлением Главы города от 21.04.2003г № 233;

положения о структурных подразделениях и должностные инструкции сотрудников администрации, утвержденные Постановлением Главы города от 1.03.2001 г № 155;

инструкция по делопроизводству в администрации, утвержденная Распоряжением Главы города от 1.03.2001г № 155;

правила внутреннего трудового распорядка для работников администрации, утвержденные Распоряжением Главы города от 1.06.1998г № 165 и другие документы.

В администрации города разработаны и реализуются основные нормативные и правовые документы, необходимые для обеспечения жизнедеятельности муниципального образования. Вместе с тем, многие из них, в том числе и Устав города Троицка, нуждаются в серьезной переработке и приведению в соответствие с федеральным и областным законодательством об основах местного самоуправления.

В соответствии с Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.1995г. № 154-ФЗ (п.п. 8, 9 п.1, ст.8; ст.48; п.6 ст.22) и Законом Московской области «О местном самоуправлении в Московской области» от 27.06.1996г. № 27/96-МО (п. л, п.6, ст.14) *Уставом не определены:*

основания и виды ответственности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления перед населением, государством, физическими и юридическими лицами;

порядок и условия ответственности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления в результате утраты доверия населения;

порядок назначения и проведения местного референдума;

порядок отзыва, выражения недоверия населением выборным органам;

нет упоминания о народной правотворческой инициативе, т.е. о праве внесения в органы местного самоуправления проектов городских нормативных правовых актов.

В Уставе города не определен правовой статус структурных подразделений (ст.25), входящих в структуру администрации. Комитет по социальной защите населения и отдел здравоохранения согласно Положениям являются юридическими лицами и входят в структуру администрации. Вместе с тем, орган местного самоуправления (юридическое лицо) не в праве иметь в своей структуре подразделение, являющееся иным юридическим лицом.

Анализ планирования работы администрации показал, что не всегда планы по форме и содержанию соответствуют требованиям организационных документов. Так, Регламентом работы администрации не определен порядок планирования и подведения итогов работы, в планах отсутствует графа «отметка об исполнении», заместители Главы не утверждают планы курируемых ими структурных подразделений.

В ходе проверки отмечены серьезные нарушения положений земельного законодательства. Все решения Главы города по выделению земельных участков для хозяйственной деятельности основываются на решениях Градостроительного Совета. Легитимность данного органа ничем не подтверждена, не упомянут этот важный орган ни в Уставе города, ни в других правовых актах, что противоречит действующему законодательству.

Муниципальное образование город Троицк не имеет Генерального плана развития города.

Отмечены нарушения положений законодательства, касающегося организации прохождения муниципальной службы в соответствии с законом Московской области «О муниципальных должностях и муниципальной службе в Московской области».

В трудовых договорах (контрактах), заключаемых с муниципальными служащими не указывались ставка среднемесячной заработной платы, утвержденной по Московской области и коэффициент к окладу муниципального служащего в соответствии с требованиями закона Московской области «О системе оплаты труда лиц, занимающих муниципальные должности и замещающих должности муниципальной службы Московской области» от 9.06.97г. № 28/97-01.

В 2002 году и в первой половине 2003 года Прокуратурой города принесено 12 протестов на правовые акты Главы города.

По прежнему акты прокурорского реагирования касаются нарушений по вопросам соблюдения земельного законодательства, распоряжению муниципальной собственностью, трудовым вопросам и малому

предпринимательству. Наблюдается тенденция постоянного нарушения сроков устранения допущенных нарушений согласно ст.23 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации».

Остается нерешенным вопрос с определением границ города.

Администрацией города Троицка ведется большое жилищное строительство с привлечением значительных средств инвесторов. Весь этот процесс требует тщательной проработки и заключения огромного количества договоров и соглашений, однако, наличие одного эксперта по правовым вопросам, работающего на 0,5 ставки по совместительству, явно недостаточно для обеспечения правового сопровождения деятельности администрации.

С конца 2002 года все инвестиционные контракты проходят регистрацию в Министерстве строительного комплекса Московской области, но вместе с тем на момент проверки в администрации города не велся Реестр договоров, заключенных от имени администрации. Дополнительным соглашениям к инвестиционным договорам присваивались совсем другие номера, что затрудняло работу с этими документами.

Троицкое МУП «Горстрой», отвечающее за решение строительных вопросов в городе, не имел полной картины о ходе выполнения инвестиционных контрактов (подборки материалов, начиная с решения Комиссии о выделении земельного участка под застройку и кончая актом Госприемки и распределения долей (квартир).

Комитетом по управлению имуществом практикуется не принятие в течение длительного времени муниципального имущества (квартир) на баланс муниципального образования несмотря на то, что постановления Главы города содержали подобные пункты с прямым указанием о приеме этого имущества в муниципальную собственность.

Рекомендации:

1. Для повышения эффективности деятельности администрации города Троицка необходимо привести в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации и Московской области нормативные и правовые акты органов местного самоуправления города Троицка, включая Устав города, его структуру, положения о структурных подразделениях.

2. Ввести в структуру администрации правовой (юридический) отдел.

3. Упорядочить вопросы прохождения муниципальной службы сотрудниками администрации в строгом соответствии с требованиями законодательства.

II. Финансово-хозяйственная деятельность, соблюдение финансовой дисциплины

Первое. Бюджет города является *бездотационным*. Его доходная часть за 2002 г. выполнена на 101,6 % (план 228,1 млн. руб., факт 231,7 млн. руб.). В тоже время не было выполнено задание по доходам от имущества, находящегося в муниципальной собственности, из-за чего бюджет недополучил более 2,0 млн. рублей.

Недоимка по налогам, неналоговым доходам и прочим поступлениям в местный бюджет на 1 мая 2003 г. по сравнению с началом года сократилась в 2,5 раза и составила 2,2 млн. рублей. Наиболее крупными предприятиями - недоимщиками являлись ООО «Экоторг», ТОО «Анко-ра», ЗАО «Фармарус БГ», руководители которых находятся в розыске.

Кредиторская задолженность бюджетных учреждений города по сравнению с началом текущего года хотя и сократилась в 1,8 раза, продолжает оставаться значительной - около 30,0 млн. руб. Основная сумма в 17,6 млн. руб. приходится на отдел образования (начальник Ильин А.А., главный бухгалтер Уколычева Т.Б.). Отделом образования заключались договора на текущий и капитальный ремонты сверх средств, предусмотренных в бюджете города. По состоянию на 01.05.2003г. кредиторская задолженность по «текущему» ремонту составляет 15,8 млн. рублей.

Кредиторская задолженность прошлых лет МУП «Троицктеплоэнерго» перед ООО «Межрегионгаз» за полученный газ реструктуризирована и на 1 мая 2003 г. составляет 6,4 млн. руб., текущие платежи оплачиваются регулярно.

Рекомендации:

1. *Комиссии по работе с предприятиями-недоимщиками продолжить работу по сокращению недоимки по налогам, неналоговым доходам и прочим поступлениям в местный бюджет.*

2. *Администрации города планирование и расходование бюджетных средств осуществлять в тесном взаимодействии с финансовым управлением и только в пределах бюджетной обеспеченности, принять меры к погашению кредиторской задолженности по текущему и капитальному ремонту общеобразовательных учреждений города.*

Второе. Расходы муниципального бюджета города составили за 2002 г.

222,7 млн. руб., за 2003 г. по день проверки - 77,7 млн. рублей.

Нецелевого расходования средств муниципального бюджета за проверяемый период не выявлено.

В тоже время, выявлены *нарушения законодательства в расходовании денежных средств, нецелевое использование средств кредитной линии на 7,4 млн. рублей МУП «Горстрой».*

Так, за 2001- 2002 г.г. на завершение строительства общеобразовательной школы «В- 53» из бюджета города израсходовано 20,5 млн. руб., в том числе 20,1 млн. руб. субвенции областного бюджета. На день проверки кредиторская задолженность за выполненные работы при строительстве школы перед подрядчиком ЗАО «ПСФ Норд» составляет 7,4 млн. руб. и по расходам муниципального бюджета 2003 г. не планировалась.

В 2002 г. по постановлению Главы города № 909 заключен договор на подготовку проекта строительства городской музыкальной школы, стоимость проекта 4,4 млн. руб., оплачен первый этап выполненных работ на сумму 500,0 тыс. руб. (бюджетные средства по приказам избирателей Московской областной Думы, платежное поручение от 30 декабря 2002 г. №312 МУП «Горстрой»). Срок оплаты согласно договору второго этапа работ на сумму 3,9 млн. руб. в августе 2003 г., однако эти расходы в бюджете города не планировались.

МУП «Горстрой» под гарантии администрации города в лице Главы города (договора о предоставлении муниципальных гарантий от 03.02.2003г. № Г-09/03, от 14.02.2003г. № Г-10/03, от 04.03.2003г. № Г-11/03) под 24% годовых Филиалом «Юго-Западный» Акционерного коммерческого банка «Межотраслевой промышленный банк» представляются три кредитные линии на общую сумму 18,0 млн. рублей. Срок возврата средств - до 25 декабря 2003 г., однако в городском бюджете 2003 г. эти средства не заложены.

Средства кредитных линий на день проверки в сумме 15,1 млн. руб. израсходованы:

на реконструкцию стадиона со строительством трибун по ул.Юбилейной (сметная стоимость не определена, по результатам экспертизы ГУ «Мособлгосэкспертиза» от 3 сентября 2002 г. проект на реконструкцию стадиона не может быть рекомендован к строительству до доработки проектной документации);

на капитальный ремонт Храма Тихвинской Иконы Божьей Матери (стоимость работ по проектно-сметной документации по заключению ГУ «Мособлгосэкспертиза» 3,6 млн. руб.);

на приобретение и установку вентиляции для школы «В – 53», на закупку театральных кресел для МБУ «Троицкая филармония», на закупку материалов для ремонта Центра ветеранов «Надежда», благоустройство города и на проценты за пользование кредитной линией в сумме 565,1 тыс. рублей.

Расходы денежных средств в сумме 7,4 млн. рублей на реконструкцию стадиона со строительством трибун без проектно-сметной документации в нарушение статьи 289 Бюджетного кодекса РФ являются нецелевыми.

Рекомендации:

1. Реконструкцию стадиона со строительством трибун на 1000 мест по ул. Юбилейной проводить только при наличии проектно-сметной документации.
2. Провести ревизию финансовых обязательств администрации города и определить источники их финансирования.

Третье. В нарушение Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 21.01.1996г. № 129-ФЗ (в ред. Федерального закона от 23.08.1998г. № 123-ФЗ) и Инструкции по бухгалтерскому учету в бюджетных учреждениях, утвержденной приказом Министерства финансов Российской Федерации 30.12.1999г. № 107н бухгалтерией Финансового управления принимались к учету финансовые документы, не обеспечивающие достоверности данных бухгалтерского учета. Так, соглашение «О предоставлении беспроцентной бюджетной ссуды на временный кассовый разрыв» № 04-12/01 заключено 06.03.2001г., а дополнительное соглашение к нему же (без даты, без номера, без расшифровки подписи ссудополучателя), но уже от 07.03.2001г. № 04-12/01. В письме Минфина МО от 05.07.2001г. № 04-03-15 то же Соглашение проходит под номером 04-12/01 от 07.03.2001г., а в письме Главы города от 21.09.2001г. № 1938/2-16 оно уже за номером 04-12/04 от 06.03.2001г.

Имелись нарушения потоков финансирования школы «В-53». Так, при заключенном 23 марта 2001 года договоре «Строительного подряда на завершение строительства объекта «школа В-53» в микрорайоне «В» г. Троицка №26, согласно которому оплата выполненных строительных работ должна производиться непосредственно Заказчику (МУП «Горстрой»), 27 марта 2001 года заключается еще один договор №28, согласно которому оплату за выполненные подрядчиком (ЗАО «Проектно-строительная фирма «НОРД») строительные работы может получать и администрация города.

В связи с чем, в 2001 году, на расчетный счет администрации было перечислено бюджетных средств в сумме 4356,0 тыс. рублей (платежные поручения №№ 384 от 28.03.2001 и 541 от 28.04.2001). Специалистов, способных дать оценку качеству выполненных подрядчиком строительных работ, в администрации нет. Порядок расчета за выполненные работы через расчетный счет администрации значительно увеличивал сроки прохождения денежных средств от заказчика к подрядчику.

В 2002 году бюджетные средства в сумме 1900,0 тыс. рублей были перечислены непосредственно подрядчику (платежное поручение № 819 от 22.04.2002) минуя расчетный счет заказчика.

Строительные работы были приняты заказчиком по стоимости их фактического выполнения. Проверить отклонение сметной стоимости строительства от стоимости принятых работ не представляется возможным ввиду отсутствия самих смет. Тем не менее, согласно Акту сдачи-приемки проектно-изыскательской продукции по договору от 17.05.2001г. № 938К/11, была произведена оплата ГИПРОНИИ РАН в сумме 112,2 тыс. рублей за

корректировку рабочей документации блока «Г» школы «В-53», в том числе VI-й этап - окончание строительства, с выдачей проектно-сметной документации.

Согласно Акту «Сверки взаиморасчетов между Администрацией и Заказчиком» (без номера и даты) по состоянию на 01.01.2003 года администрацией принята кредиторская задолженность (работы приняты, но не оплачены) в сумме 2832,8 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность образовалась в 2002 году следующим образом. На строительство школы в 2002 году было выделено финансовых средств всего 7400,0 тыс. рублей, в том числе из областного бюджета в виде субвенций - 7000,0 тыс. рублей и из местного бюджета - 400,0 тыс. рублей. Работ заказчиком было принято на сумму 10783,3 тыс. рублей. С учетом остатка финансирования 2001 года в сумме 550,5 тыс. рублей задолженность составила 2832,8 тыс. рублей.

В нарушение Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 № 129-ФЗ (в ред. Федерального закона от 23.08.1998 № 123-ФЗ) и Инструкции по бухгалтерскому учету в бюджетных учреждениях, утвержденной приказом Министерства финансов Российской Федерации 30.12.1999 № 107н кредиторская задолженность по школе В-53 в отчетности администрации за 2002 год не числится.

В нарушение Постановления Государственного комитета Российской Федерации по статистике «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ» от 11.11.1999г. № 100 строительные работы по школе «В-53» принимались заказчиком по актам, не соответствующим введенным с 01.01.2000г. формам первичной учетной документации.

Согласно инвестиционному контракту от 22.06.2001г. №71, администрация г. Троицка оформила распорядительный документ на земельный участок, отводимый ЗАО «Интеграция и Строительство» (далее Инвестор) под строительство 14-ти этажного дома серии П-55М в микрорайоне «Е» г. Троицка (далее Объект) и оказала содействие в получении технических условий на присоединение жилого дома к объектам инженерной инфраструктуры и подключение коммуникаций. За эти услуги Инвестор, который осуществил 100% финансирование строительства Объекта, выделил администрации 10% общей жилой площади, что составило 1752 кв. м. (5800,0 тыс. руб.). Себестоимость 1 кв. м. общей площади в начале строительства (при заключении инвестиционного контракта) составляла *3,3 тыс. рублей* (113,2 долларов).

Администрация часть выделенной ей площади в количестве 550,83 кв. м. продает Инвестору за *91466 долларов США* или 2675,4 тыс. рублей (Приложения к инвестиционному контракту от 04.07.2001г. № 4 и от 08.11.2001г. №7), но денежные средства за жилую площадь Глава города просит перечислить не в бюджет города, а ЗАО «Универстройинвест» и ООО «Стройиндастриал», причем ООО «Стройиндастриал» - за выполненные

работы на социальные нужды города (письма Главы города от 02.07.2001г. № 1318/2-22, от 09.08.2001г. № 1624/2-22, от 13.08.2001г. №1663/2-22, от 28.08.2001г. № 1747/2-22, от 12.09.2001г. № 1864/2-22). В расчетах при этом стоимость 1 кв. м. общей площади составляет *4,9 тыс. рублей*.

Итого, Инвестор должен был перечислить *84647 долларов США ЗАО «Универстройинвест» и 200,0 тыс. рублей - ООО «Стройиндастриал»*. При этом:

ЗАО «Универстройинвест»

73051 долларов США - на приобретение пяти квартир (4 однокомнатные и 1 трехкомнатная) в жилом доме В-50 жителям по переселению из строений ветхого жилищного фонда по ул. Нагорная д. 9, но уже согласно договорам №№ 54/В-50, 55/В-50, 56/В-50, 57/В-50 от 15.06.2001, 70/В-50 от 01.07.2001 между администрацией и ЗАО «Универстройинвест»;

11596 долларов США на отделку этих квартир согласно дополнительным соглашениям к вышеперечисленным договорам.

ООО «Стройиндастриал» - на социальные нужды города *200,0 тыс. рублей*.

Фактически подтверждены платежными поручениями только перечисления в сумме *2445,0 тыс. рублей* (платежные поручения №№ 82 от 25.07.2001г., 92 от 10.08.2001г., 93 от 15.08.2001г., 110 от 24.09.2001г.).

Согласно Акту приемки от 17.02.2003г. стоимость строительства всего дома (общая площадь 14477 кв. м.) составила 150000,0 тыс. рублей, (стоимость 1кв. м. - 10,4 тыс. руб. или 354,4 доллара США).

III. Эффективность освоения инвестиций в жилищное капитальное строительство.

С 2000 года в городе Троицке ведется интенсивное жилищное строительство за счет средств инвесторов. За 2002 год и первое полугодие 2003 года в городе построено за счет инвесторов и принято в эксплуатацию 4 многоэтажных жилых дома на 627 квартир общей площадью 41,64 тыс. кв. м. В настоящее время в различной стадии строительства находится еще 10 многоэтажных жилых дома на 2145 квартир общей площадью 154 тыс. кв. м.

Выборочной проверкой был рассмотрен ход строительства и реализация инвестиционных контрактов по строительству многоэтажных жилых домов, построенных и введенных в 2002-2003 годах, по следующим договорам:

1. Договор № 283 от 19.07.2000г. о совместном строительстве 16-этажного жилого дома серии ПД-4 в микрорайоне «В», В-52 на 240 квартир, общей площадью 14066,5 кв. м., инвестор – ООО «Дионикс», стоимость (согласно Актам ввода в эксплуатацию и по данным статистических форм С-1) – 178,2 млн. рублей (12667 руб. за 1 кв. м.).

2. Договор № 222 от 29.05.2000г. о совместном завершении строительства жилого дома В-51 в микрорайоне «В» на 151 квартиру, общей площадью 8480 кв. м., инвестор – ООО «Универстройинвест», стоимость – 78 млн. рублей (9198 руб. за 1 кв. м.).

3. Изменения и дополнения № 135/99-10/98 к договору № 276/98 от 14.08.1998 г. генерального подряда на строительство 56-квартирного кирпичного 14-этажного жилого дома общей площадью 4446,5 кв. м. по адресу: Октябрьский пр.-т, д. 27, инвестор – ООО СК «Татинвестнефтегазстрой», стоимость – 52,688 млн. рублей (11419 руб. за 1 кв. м.).

4. Инвестиционный контракт № 71 от 22.06.2001 г. на строительство 16-этажного 3-х секционного жилого дома серии П-55М в микрорайоне «Е» («Е-19» по ул. Нагорная д. 9) на 180 квартир, общей площадью 14477 кв. м., инвестор – ЗАО «Интеграция и строительство», стоимость – 150 млн. рублей, (10361 руб. за 1 кв. м.).

Проверкой установлено:

Первое. При реализации инвестиционного контракта № 71 от 22.06.2001 г. по дому Е-19 (Нагорная, 9) на 180 квартир выявлено следующее:

«Администрации» за оформление распорядительных документов на земельный участок и содействие «Инвестору» в получении технических условий и подключение к инженерным коммуникациям выделялось **10% жилой и нежилы площади (18 квартир из 180);**

за период строительства было составлено семь приложений, а также договор уступки, в результате которых доля «Администрации» города снизилась до **12 квартир (6,6%);**

согласно приложениям 4 и 7 к инвестиционному контракту квартиры передавались «Инвестору» ниже себестоимости по цене соответственно (91466 долл. за 333,44 кв. м.) – **274,3 долл.**, и (60766 долл. за 217,39 кв. м.) – **279,5 долл., при себестоимости** (150 млн. руб. за 14477 кв. м.) – **345,4 долл.** за 1 кв. м.;

денежные средства по этим приложениям перечислялись не «Администрации», а третьим лицам;

по приложению 7 из платежа на сумму **91466 долл. не подтверждено финансовыми документами получение администрацией 60768 долл.;**

по договору № 124 уступки права на 4 квартиры общей площадью 321,76 кв. м. в счет задолженности по оплате выполненных работ **не списан долг Администрации на сумму 808,3 тыс. руб.;**

акт распределения жилой площади между «Инвестором-застройщиком» и администрацией не соответствует действительному распределению квартир;

квартиры, принадлежащие администрации согласно Акту передачи недвижимости в муниципальную собственность не приняты, хотя было соответствующее постановление Главы города от 06.03.2003 г. № 134.

Второе. По реализации договора по строительству 56-квартирного жилого дома Д-21 (стоимость дома – 52,7 млн. руб.) по адресу Октябрьский р.-т, дом 27:

10%-ная доля администрации (5,27 млн. руб.) пошла в зачет за выполненные работы по договору подряда № 11-к между ТГ МУП «Горстрой» ООО СК «Татинвестнефтегазстрой» на строительство спортивной школы В-А, где общая стоимость составила 9,5 млн. руб.;
город квартир в этом доме не получил.

Третье. По завершению строительства жилого дома В-51 на 151 квартиру общей площадью 8480 кв. м.:

в договоре о совместном завершении строительства жилого дома В-51 между администрацией и ЗАО «Универстройинвест» не определена стоимость уже выполненных работ, которая изначально должна быть долей администрации;

администрации в счет передаваемого незавершенного строительства определена доля в 10% от общей площади по окончании строительства;

в дополнительных соглашениях №№ 1, 2 перепутано количество однокомнатных и двухкомнатных квартир (вместо 6 двухкомнатных указано – 7 и вместо 7 однокомнатных указано – 6) - 16 квартир общей площадью 928,3 кв. м.;

по дополнительному соглашению № 3 получение администрацией от ЗАО «Универстройинвест» платежа на сумму 1907815 руб. в счет своей доли квартир (2 квартиры общей площадью 107,8 кв. м.) не подтверждено (в доли администрации осталось 14 квартир);

по договору № 163 от 18.10.2001г. об уступке права на получение в собственность ООО «Трейддинг Информ» 2-х квартир общей площадью 101,5 кв. м. за сумму 892185 руб. получение этой суммы администрацией не подтверждено (в доли администрации осталось 12 квартир);

по договорам уступки права № 200 от 27.12.2001г. и 200/1 от 04.2002г. администрация за счет своей доли в счет задолженности ЗАО «МП-1» по оплате выполненных работ по объектам социального назначения «Ремонт школ и детских садов в г. Троицке» уступает право, соответственно, на две квартиры общей площадью 102,5 кв. м. на сумму 1811 руб. и на одну квартиру общей площадью 82,6 кв. м. на сумму 901827 руб. В доли администрации осталось 9 квартир;

по договору об уступке права № 187 от 06.12.2001г. администрация уступает ЗАО ПСФ «НОРД» две квартиры (3-х комнатную пл. 84 кв. м. и 2-х комнатную пл. 63,1 кв. м.) за выполнение отделочных работ в 15-ти квартирах жилого дома В-50. Стоимость работ не указана. В доли администрации осталось 7 квартир;

в Акте приема-передачи квартир от 14.01.2003г. между Инвестором и администрацией указано 8 квартир, хотя одна квартира передана администрации по Акту приема-передачи от 19.05.2003 г.

Общие недостатки при осуществлении инвестиционных контрактов по жилищному строительству:

1. Отсутствует утвержденный план жилищного строительства города. Строительство ведется согласно существующего генерального плана, утвержденного еще в 1989 году, точно, без общего плана (программы) развития города. Каждый вновь проектируемый дом согласовывается в ГУП НИиПИ Градостроительства отдельно.

2. Деятельность по инвестиционным проектам не определена нормативными документами. Материальные средства в инвестиционные проекты администрацией города не вкладываются.

При заключении инвестиционных контрактов (договоров) с «Инвестором-застройщиком» администрация города определяет свою долю в процентах (в основном 10%) от будущей общей площади (или числа квартир) в строящихся жилых домах. При этом общая сумма контракта (или цена 1 кв. м. жилья) чаще всего не оговаривается. Однако в дальнейшем в договорах уступки (дополнительных соглашениях) администрация города уже за конкретные суммы или в счет оплаты выполненных работ на определенную сумму уступает права требования на жилую площадь (квартиры). При этом цена квартир или 1 кв. м. определяется без учета реальной стоимости и в ряде случаев представляется ниже себестоимости.

3. Острая жилищная проблема города (более 1100 семей-очередников на 33 тыс. жителей) практически не решается. За период строительства домов администрация города, «расплачиваясь квартирами» за выполнение различных работ или «уступая» за определенные суммы доводит до распределения уже гораздо меньший процент построенных квартир.

Справочно: в доме №19 (180 квартир) по ул. Нагорной вместо первоначальных 18 квартир распределено 12 (6,6%), в доме В-51 (151 квартира) в микрорайоне «В» вместо 16 квартир распределено 8 (5,3%), в доме № 27 (56 квартир) на проспекте Октябрьский – 0 (все квартиры отданы в счет оплаты строительства здания спортивной школы В-48-А). Более того, из дошедших до распределения квартир меньшая часть (из 59 квартир в 4 домах очередникам распределено только 9) распределялась очередникам, остальные – по усмотрению администрации города.

4. Наблюдается полное отсутствие прозрачности и коллегиальности в принятии решений по «движению квартир» в период их строительства. Весь процесс «движения квартир» носил закрытый характер, решения принимались авторитарно. Контроль со стороны Совета депутатов города за планом осуществления жилищного строительства и дальнейшим учетом и распределением жилья отсутствует.

5. Сложилась система, при которой еще строящаяся и не принятая в муниципальную собственность квартира, становится у администрации города

средством платежей, обмена и т. д. При этом, при продаже (или уступке) квартир денежные средства до администрации чаще всего не доходят. Налоговые поступления от реализации жилья отсутствуют.

6. Вышеизложенное свидетельствует о крайне низкой эффективности использования значительных инвестиций (только по четырем домам, сданным в 2002-2003 годах – 358,87 млн. рублей) в жилищное строительство города.

Рекомендации:

1. *Разработать Генеральный План развития города.*
2. *Разработать программу (план) жилищного строительства в городе.*
3. *При заключении контрактов оговаривать долю администрации в т.ч. в денежном выражении.*

IV. Управление имуществом, соблюдение земельного законодательства.

Управление и распоряжение муниципальной собственностью (Комитет по управлению имуществом).

Результаты проверки показали некоторые положительные моменты в работе Комитета по управлению и распоряжению муниципальной собственностью.

Доля доходов от использования земельно-имущественного комплекса в общем объеме доходов городского бюджета по годам составляет: 2000 год- 3%, 2001 год- 15 %, 2002 год- 17%.

Имеется тенденция ежегодного увеличения поступлений в местный бюджет финансовых средств от сдачи в аренду

недвижимого имущества: 2000 год- 3956 тыс. рублей, 2001 год- 5890 тыс. рублей, 2002 - 10421 тыс. рублей;

земли: 2000 год- 946 тыс. рублей, 2001 год-1359 тыс. рублей, 2002 год- 3579 тыс. рублей.

Отмечается хорошая собираемость арендных платежей, налажена претензионная работа. Имеются ежегодные, хотя и незначительные, поступления в городской бюджет финансовых средств от дивидендов по акциям (долям), закрепленным в муниципальной собственности. В 2001 году дивиденды по акциям составили-179 тыс. рублей, а в 2002 году-244 тыс. рублей.

Вместе с тем в ходе проверки выявлен ряд *существенных недостатков*:

1. Положения «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в границах муниципального образования «Город Троицк», во владение, пользование и собственность», «О порядке предоставления в аренду зданий и сооружений и нежилых помещений в г. Троицке» устарели, требуют коренной переработки и приведения в соответствие с действующим законодательством. Отсутствует положение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) права аренды земельных участков.

2. Отсутствует должный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью муниципальных унитарных предприятий и учреждений и контроль за использованием муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление. Это привело к тому, что из созданных в городе 13 МУП - 6 предприятий убыточны. Значительно снижаются отчисления денежных средств в бюджет от деятельности МУП. Если в 2001 году отчисления составляли 184 тыс. рублей, то в 2002 году – 49 тыс. рублей.

3. Отсутствуют договоры о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за Муниципальными унитарными предприятиями (МУСП «Троицк-Ритуал», ТГ МУП «Союз»).

4. Одно и то же имущество (автобус марки ПАЗ 3205, 2000 г. выпуска, государственный номер А 529 НК 50) договором от 20.02.2002 года передается в аренду МУСП «Троицк-Ритуал» и договором от 20.02.2002 года закрепляется на праве хозяйственного ведения за МУСП «Троицк-Ритуал». В реестре движимого имущества по основным средствам какие-либо сведения о движении имущества отсутствуют.

5. Троицкое городское МУП «Социально-юридическая служба» занимает в здании Администрации г. Троицка помещение площадью 12,3 кв. м (комната № 107). Договор аренды не заключен. За период пользования помещением с 03.01.2001 года по настоящее время недополученная в бюджет города сумма арендных платежей составила 37 тыс. рублей.

6. На момент проверки действует свыше 300 договоров аренды земельных участков. Общая площадь земельных участков, переданных в аренду, составляет 76,8 га. Все договоры, заключенные на срок более года, зарегистрированы в Московской областной регистрационной палате.

Выборочная проверка договоров аренды земельных участков вскрыла следующие недостатки:

договором аренды земельного участка от 18.04.2001г. № 50 предоставлено в аренду 43/100 доли земельного участка площадью 10482 кв. м, что противоречит ст. 606, 607 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации;

отсутствуют планы земельных участков и описание предоставляемого земельного участка в предмете договора (договор № 207 от 27.11.2002 года,

договор № 144 от 18.04.2002 года), что не позволяет определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

7. Арендодателем при сдаче в аренду муниципального имущества выступает Комитет по управлению имуществом г. Троицка.

Все нежилые помещения сдаются в аренду, свободных площадей нет.

Количество действующих договоров аренды муниципального имущества составило:

2001 год- 172;

2002 год- 160;

по состоянию на 01.05.2003 года- 157.

Выборочной проверкой договоров аренды недвижимого имущества установлено:

не все договоры, заключенные на срок более года, зарегистрированы в Московской областной регистрационной палате. На момент проверки прошли государственную регистрацию менее 50% договоров аренды недвижимого имущества. В Комитете учет договоров аренды недвижимого имущества ведется на бумажных и магнитных носителях. Однако в представленном реестре отсутствует информация о балансодержателе, арендной плате. Положение о реестре договоров аренды отсутствует;

имеет место заключение договоров безвозмездного пользования недвижимого имущества (без согласия Совета депутатов г. Троицка). Комитетом заключен договор с Московским институтом коммунального хозяйства и строительства на предоставление Гимназией 300 кв. м для размещения его Представительства в г. Троицке на безвозмездной основе. Недополученная в бюджет г. Троицка сумма арендных платежей за пользование помещениями составляет 22,5 тыс. рублей;

по договору совместного пользования Комитетом предоставлено помещение общей площадью 30 кв. м в МОУ средняя общеобразовательная школа №2 для Автономной некоммерческой организации «Центр профессиональной подготовки «Клаксон» для проведения занятий по автокурсам. Недополученная в бюджет города сумма арендных платежей составляет 4,8 тыс. рублей;

в соглашениях к договору аренды № 152 от 01.02.2001 г. и от 17.02.2003 г. с Московским областным общественным фондом «Байтик» из-за финансового положения Арендатора перенесены сроки уплаты арендной платы и долга по пени с отсрочкой до 31.12.2001 года, что не соответствует действующему законодательству. В деле отсутствует техническая документация (паспорт БТИ) и утвержденный акт приема-передачи, содержащий техническую характеристику сдаваемого помещения;

ежегодно Советом депутатов г. Троицка затягивается принятие решения об установлении базовой ставки арендной платы за 1 кв. м сдаваемых в аренду

нежилых помещений, что приводит к потерям доходной части муниципального бюджета на сумму разницы ставок.

8. Комитетом по управлению имуществом не исполнены Постановления Главы города от 16.09.2002 года № 628, от 27.12.2002 года № 913, от 30.12.2002 года № 926, от 06.03.2003 года №134 о принятии на баланс и внесении в реестр муниципальной собственности жилых и нежилых помещений, принадлежащих администрации, наружных и внутренних коммуникаций по жилым домам со строительными номерами «В-52», «Д-21», «Е-19», «В-51». До настоящего времени не направлены документы на рассмотрение Совета депутатов о включении указанных объектов в реестр муниципальной собственности. Неоправданно затягивается регистрация прав муниципальной собственности. Вместе с тем, Комитетом по управлению имуществом заключен договор аренды недвижимого имущества № 331 от 01.04.2003 года на помещение площадью 113,9 кв. м в доме со строительным номером «В-52».

9. Делопроизводство в Комитете по управлению имуществом должным образом не ведется. Отсутствует Инструкция по делопроизводству, утвержденная в установленном порядке номенклатура дел.

Рекомендации:

1. Устранить выявленные в ходе проверки недостатки.
2. Провести ревизию договоров аренды нежилых помещений и земельных участков.
3. Наладить работу с муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями.
4. Принять на баланс, внести в реестр муниципальной собственности, зарегистрировать право муниципальной собственности принятых в эксплуатацию жилых домов.
5. Активизировать работу по переоформлению земельных участков, переданных на праве бессрочного (постоянного) пользования хозяйствующим субъектам.
6. Усилить деятельность по приведению Уставов унитарных предприятий в соответствие с Федеральным законом «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14.11.2002 года № 161.

Соблюдение земельного законодательства

(Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по г. Троицк).

Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству проводится работа по контролю за использованием и охраной земель.

В 2001 году проведено 74 проверки на площади 9,9 га. Привлечено к ответственности 4 нарушителя. Сумма наложенного штрафа составила 7500 рублей.

В 2002 году было проведено 37 проверок на площади 2 га. Привлечено к ответственности 2 нарушителя. Сумма наложенного штрафа составила 1000 рублей.

Завершены работы по кадастровой оценке земель.

Вместе с тем в ходе проверки соблюдения земельного законодательства выявлен ряд нарушений:

1. Главой города превышены полномочия в части предоставления земельных участков свыше 3-х га (Законом Московской области «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности для осуществления предпринимательской и некоммерческой деятельности на территории Московской области» от 07.06.1996г. № 23/96-ОЗ полномочия Глав муниципальных образований были ограничены при предоставлении земельных участков, площадью до 3-х га):

 постановлением № 528 от 02.08.2001 года предоставлен земельный участок ООО «Экодорстрой», площадью 3,9 га;

 постановлением № 475 от 05.07.2001 года предоставлен земельный участок ООО «Престиж профит» площадью 11,75 га для индивидуального жилищного строительства. Однако указанный земельный участок изъят из земель Центра медико-психологической реабилитации беженцев и вынужденных переселенцев «Ватутинки-1», который входит в состав земель рекреаций. Решением Межведомственной комиссии по координации деятельности в сфере земельных отношений на территории Московской области от 04.07.2001 года рекомендовано в установленном порядке оформить землеустроительное дело, которое до настоящего времени не оформлено. В настоящее время вопрос находится на рассмотрении в судебных инстанциях.

2. В нарушение постановления Правительства Московской области от 17.12.2001года № 418/47 «О размерах земельных участков, предоставляемых органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области» Главой города превышены полномочия в части предоставления земельных участков свыше 1 га:

 постановлением от 05.06.2002 года № 356 предоставлен земельный участок ООО «Синикон»;

 постановлением от 06.12.2002 года № 845 предоставлен земельный участок ПБОЮЛ Киларь И.Г.

3. Выборочной проверкой постановлений Главы города установлено:

3.1. Нарушение процедур изъятия земельных участков у землепользователей и прекращения права бессрочного (постоянного) пользования:

постановлением от 17.04.2002 года № 249 изъяты земельные участки площадью 803 кв. м у МУП «Дирекция единого заказчика» без согласия землепользователя;

постановлением от 25.04.2001 года № 279 прекращено право бессрочного (постоянного) пользования на части земель Геологического института площадью 2га (не истребовано согласие Российской академии наук, не вынесены предупреждения для устранения нарушений, факт не использования части земельного участка более трех лет не установлен, т.к. проверки использования территории Геологического института РАН до 18.12.2000 г. не проводились).

3.2. Нарушение норм Гражданского законодательства Российской Федерации:

постановлением от 31.08.2001 года № 587 Балакину В.В., Балакину В.В., Кузьменко Р.В., Новиковой Т.В. передан земельный участок в общую совместную собственность (действующим законодательством совместная собственность предусмотрена только в крестьянском фермерском хозяйстве и у супругов);

постановлением от 10.09.2001 года № 601 Капитонову А.В. и Глебовой Е.В. предоставлен земельный участок в совместную аренду;

постановлением от 29.11.2002 года № 822 ООО «Фортуна» предоставлено в аренду 28/100 доли земельного участка площадью 2158 кв.м., что противоречит ст. 606, 607 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации;

4. В нарушение постановления Главы города Троицка Московской области от 30.08.2002 г. № 587 «О запрещении хозяйственной деятельности в водоохранной зоне р. Десна» Градостроительный Совет при Главном архитекторе города 29 ноября 2002 года (протокол № 69) согласовал выделение земельного участка под строительство многоэтажных жилых домов по ул. Парковая (водоохранная зона р. Десна).

5. Вопрос землепользования в г. Троицке требует дополнительного рассмотрения.

По решению Малого Совета Мособлсовета от 09.12.1992года № 6/27 за городом Троицк закрепляется территория общей площадью **1527,4 га**. Однако в соответствии с балансовым отчетом по состоянию на 01.01.2003 года общая площадь земель составляет **1485 га** по единственной категории – земли поселений. Имеются **расхождения** в площади земель **более 40 га**.

При передаче в состав земель г. Троицка земельных участков, находившихся в Подольском, Наро-Фоминском, Ленинском районах изменена категория земель (учхоз «Михайловское», ГУП ППЗ «Птичное», земли гослесфонда).

Администрация Подольского района, Совет депутатов и администрация Ленинского районов обращались в суд с исковыми заявлениями «о признании

частично недействительным решение Малого Совета Мособлсовета от 09.12.1992 года № 6/27 «Об установлении границ г. Троицка». Однако решениями Московского областного суда от 05 ноября 2001 г. и 27 марта 2002 года в удовлетворении указанных заявлений было отказано.

Границы г. Троицка не вынесены в натуру, не проведено межевание земель. В результате чего в настоящее время в производстве Арбитражного суда Московской области находится на рассмотрении заявление администрации г. Троицка к администрации Наро-Фоминского района о признании недействительными Постановлений Главы Наро-Фоминского района от 13.11.1998 г. №1878, № 1879 о распоряжении земельным участком площадью 3,5 га, входящим в состав земель г. Троицка. На спорном земельном участке начато интенсивное строительство коттеджей.

Распределение муниципального жилищного фонда (Отдел учета, распределения, обмена и приватизации жилья администрации города Троицка).

В ходе выборочной проверки установлено, что при решении вопросов улучшения жилищных условий очередникам города Троицка допускаются нарушения жилищного законодательства.

1. Отсутствие нормативно-правового акта, регламентирующего порядок распределения жилых помещений в домах-новостройках города с учетом новелл в законе (установление квот) и предусмотренного ст. 34 «Правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Московской области», привело к нарушениям требований действующего жилищного законодательства, о чем было указано и в Протесте прокурора города Троицка №7/03 от 25.04.2003 г.

Не разработано и не утверждено Положение о предоставлении гражданам жилой площади по договорам коммерческого найма, что ограничивает права жителей города, в том числе и очередников, на улучшение жилищных условий путем заключения договоров коммерческого найма. До настоящего времени такие договоры заключались только на основании волеизъявления Главы города.

В результате **59 квартир** в четырех домах-новостройках, сданных в эксплуатацию в 2002–2003 г.г. (ул. Нагорная, дом № 9, ул. Октябрьская, дом № 27, Микрорайон «В», дома В-51 и В-52), распределены следующим образом: **очередники общей очереди - 7**, в том числе только **3 семьи** получили жилую площадь без нарушения жилищного законодательства, **4 семьи**

(Лизунова Т.Е., Логинов Д.Ю., Курятникова М.С., Михайлов В.Б.) жилую площадь получили без соблюдения очередности; *очередники – сотрудники администрации - 2* (обе семьи - Курбатовой Е.Я. и Щукиной М.А.) были поставлены на учет с нарушением жилищного законодательства), *переселение граждан из ветхого фонда, в том числе в связи с отводом земельных участков под строительство новых многоквартирных домов – 28, обеспечение жильем граждан по договорам коммерческого найма – 11.*

2. При предоставлении гражданам жилой площади по договорам найма в администрации города *отсутствует четкое понятие разницы между социальным и коммерческим наймом, что приводит к грубейшим нарушениям в части предоставления жилья гражданам и нарушениям законных интересов очередников города.*

При выборочной проверке установлено, что отдельные договора коммерческого найма (№ 165 п.1.1 от 24.12.2002 г. – Мустафаев А.С.; № 73 п.1.1 от 21.05.2003 г. – Ильин А.А.) составляются в соответствии со ст. 671 и 672 ГК РФ, в то время как ст. 672 фиксирует наименование договора найма в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования – договор социального найма жилого помещения.

Договор коммерческого найма получил свою правовую основу с введением в действие части второй Гражданского кодекса РФ и, по существу, заменил предусмотренный ранее Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» договор аренды гражданами жилых помещений. Разница между договором найма жилого помещения и арендой была определена в целевом назначении каждого из договоров: наем жилья предназначался для потребительского, а аренда – для коммерческого использования. В соответствии со ст.ст. 1 и 17 вышеназванного Закона граждане могли *арендовать жилье за договорную плату без ограничения его размеров*. С момента вступления в силу ст. 671 нового ГК РФ возможность аренды жилых помещений предусмотрена лишь для юридических лиц, а договор аренды гражданами жилья утратил свое право на существование. Правовые нормы части второй ГК РФ (ст.671) установили возможность предоставления гражданам жилых помещений во владение и пользование для постоянного проживания *за плату только по договору найма*, но при этом предусмотрели *две разновидности – социальный и коммерческий*.

Основные отличия коммерческого найма жилых помещений от социального вытекают из содержания ст.672 ГК РФ, в которой особо подчеркивается, что основания, порядок и условия заключения договора

найма жилых помещений определяются жилищным законодательством. В основании договора социального найма лежит административный акт – ордер, выданный гражданам с соблюдением жилищного законодательства. Договор коммерческого найма заключается в силу волеизъявления сторон без нормированного предоставления жилого помещения. Договор социального найма – бессрочный, договор коммерческого найма – срочный. *По договору социального найма* жилое помещение оплачивается нанимателем *по лимитированной квартирной плате*, *по договору коммерческого найма* жилое помещение передается во владение и пользование *за договорную плату* без какого-либо ограничения его размеров. В данном случае все зависит от желания нанимателя и его финансовых возможностей.

В то же время, определенным гражданам в г. Троицке жилая площадь предоставлялась и с выдачей ордера, дающего право заключить договор социального найма (ст. 51 ЖК РСФСР), и с составлением договора коммерческого найма одновременно. В тоже время договорная плата за предоставленное жилье не устанавливалась. Оплата по договорам коммерческого найма была приравнена к оплате жилья по договору социального найма. Более того, *оплата за наем жилого помещения в городе не установлена и не оплачивается вовсе.*

В ходе проверки установлено, что при принятии постановлений Главой города о предоставлении жилых помещений *с выдачей ордера* (т.е. по договору социального найма) помощнику Главы города *Белоусовой Л.Х.*, консультанту-исполнителю *Наливкиной Е.И.*, директору школы № 6 *Рыхловой Н.Л.*, заведующей кардиологическим отделением больницы МО РАН *Новиковой А.В.*, врачу-педиатру МБУЗ «ТГБ» *Сусловой Е.А.* в доме-новостройке В-50; начальнику ПЧ-47 *Долгих А.Н.*, сыну начальника отдела образования *Ильину А.А.*, заместителю начальника отдела образования *Головешкиной Н.А.*, сотруднику отдела образования *Дубровской Л.Д.* в доме № 9 по ул. Нагорная; директору Троицкого городского МУП «Социально-юридическая служба» *Зуеву В.А.*, начальнику отдела по делам ГОЧС, мобилизационной работе и учету военнослужащих *Пересада А.В.*, директору ООО «ТРОТЕК» *Григорян О.Ю.*, ведущему специалисту отдела по физкультуре и спорту Администрации *Мустафаеву А.С.*, врачу больницы МО РАН *Дробышеву М.Ф.*, заведующей детским садом *Титеевой А.Д.*, сотруднику ЦФП ИОФ РАН *Пичуевой Ф.М.* в доме-новостройке В-52 требования, установленные ст. 33 ЖК РСФСР не соблюдены. Не были учтены и положения ст. 38 ЖК РСФСР, устанавливающей норму предоставления

жилой площади в размере не более 12 кв.м. на человека. В связи с тем, что требования Жилищного Кодекса РСФСР не были соблюдены, у администрации города отсутствовали основания для выдачи ордеров вышеуказанным гражданам, так как это повлекло за собой нарушение прав очередников города.

Предоставление по договорам коммерческого найма жилой площади гражданам, не являющимся нуждающимися в улучшении жилищных условий, отсутствие договорной платы за предоставленное по коммерческому найму жилье, а также возможность приватизировать его (получить бесплатно) приводит практически к бесконтрольному распределению муниципального жилья.

3. Имеет место практика приема в эксплуатацию домов-новостроек с нарушением действующего законодательства, т.е. при заключении инвестиционных договоров на строительство жилых домов распределение планируется не за 4 месяца до сдачи как положено (ст.43 «Правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Московской области»), а спустя несколько месяцев после сдачи дома в эксплуатацию. Более того, Комитетом по управлению имуществом г. Троицка неоправданно затягиваются сроки оформления права муниципальной собственности на квартиры, принадлежащие Администрации города. В связи с этим нарушаются установленные законом сроки распределения и заселения квартир, а, следовательно, эксплуатирующие организации несут убытки из-за отсутствия коммунальных платежей. (Дом № 9 по ул. Нагорная принят в эксплуатацию 06.03.2003 г., однако 6 квартир на 29 мая не распределены и не заселены). Выдача ордеров и заключение договоров найма, в том числе и социального, осуществляется до оформления права муниципальной собственности на квартиры, принадлежащие Администрации города. Все это может привести к нарушению законных прав граждан на приватизацию занимаемых ими жилых помещений.

4. В нарушении ст. 7 «Правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Московской области», председателем общественной комиссии по жилищным вопросам является не заместитель Главы администрации города, а представитель организации. В состав комиссии не входят и депутаты местного Совета.

Не выполняются требования ст.ст. 16 и 52 «Правил...». Общественная комиссия не проверяет (с выходом на место) поступившие заявления граждан

о постановке на учет для улучшения жилищных условий и не составляет акт проверки жилищных условий по установленной форме. Не проверяются жилищные условия и перед предоставлением жилых помещений, выписки из домовой книги и копии лицевого счетов не обновляются, в делах отсутствуют документы, подтверждающие, что занимаемая площадь не приватизирована. При предоставлении жилья семье, в которой супруги проживают по разным адресам, отсутствуют сведения с места жительства одного из супругов. Так, Постановлением № 714 от 18.10.2002 года Зуеву Владимиру Александровичу на 4 человека (он, жена и двое детей) предоставлена 3 комнатная квартира № 49, жилой площадью 39,8 кв.м. в доме В-52. Зуев В.А. проживал с матерью, сестрой и ребенком сестры в 2-комнатной квартире № 105, жилой площадью 30,4 кв.м. в д. 10 по ул. Центральная. Документы с места проживания жены Бикматовой Д.Р. с детьми отсутствуют. Отсутствуют и справки об участии в приватизации как Зуева В.А., так и его жены Бикматовой Д.Р.

5. Администрация нерационально использует муниципальную жилую площадь. Так, из своей доли, полученной в результате инвестиционных договоров, администрация предоставляет жилую площадь гражданам, проживающим в ветхом фонде. В то время как часть домов сносится не столько по причине ветхости, сколько по причине предоставления земельного участка, на котором расположено это строение, для осуществления на нем строительства многоэтажных домов. Следовательно, ответственность за обеспечение жилыми помещениями лиц, проживающих в таких домах, лежит не на Администрации города, а на организациях, которым отводится земельный участок.

Как показала выборочная проверка, дом № 9 по ул. Нагорная снесен по причине предоставления земельного участка под строительство многоэтажного дома ЗАО «Интеграция и строительство». Дом был снесен, в то время как два человека (Мелихов В.А. и Зыков Ю.Д) не были расселены и жилой площадью обеспечены не были. Жилая площадь им была предоставлена только после ввода в эксплуатацию нового дома с аналогичным адресом Нагорная, дом 9.

6. Не учитываются положения ст. 38 ЖК РСФСР, устанавливающей норму предоставления жилой площади в размере не более 12 кв. м. на человека.

Так, Постановлением Главы города № 225 от 16.04.2003 г. Долгих А.Н. была предоставлена на одного 2-комнатная «служебная» квартира № 59 жилой

площади 38,4 кв.м., в доме 9 по ул. Нагорная. Ордер №10/006 получен 5.05.03г.

Постановлением Главы города № 224 от 16.04.03 г. Яковлевой Т.А. на 3 чел. предоставлена 3-комнатная квартира № 1, жилой площадью 52,0 кв.м., в д. В-51 микрорайон «В». Ордер № 9/990 получен 22.04.03 г.

Постановлением Главы № 277 от 14.05.2003 г. Головешкиной Н.Л. на 3 человека предоставлена 3-комнатная квартира №168, жилой площадью 50,7 кв.м. в д. № 9 по ул. Нагорная. Ордер № 10/011 получен 14.05.03г.

Рекомендации:

1. Представить результаты данной проверки в прокуратуру города и о принятых прокуратурой города решениях проинформировать начальника Главного контрольно-ревизионного управления Московской области.

2. По результатам данной проверки принять административные меры к должностным лицам, виновным в нарушении жилищного законодательства.

3. Устранить отмеченные в ходе проверки недостатки и привести документацию в части делопроизводства в соответствие с установленными требованиями.

4. Принять нормативно-правовой акт, регламентирующий порядок распределения жилых помещений в домах-новостройках города с учетом новелл в закон.

Реализация муниципального имущества.

В целом работа по данному направлению соответствует законодательству Российской Федерации. Вместе с тем, в работе муниципального образования г.Троицка существует ряд недостатков.

Из 15 объектов муниципальной собственности, предназначенных к приватизации, продано 5. Оставшиеся 10 объектов сдаются в аренду. Можно констатировать, что утвержденные Советом депутатов города планы приватизации муниципального имущества в настоящее время не выполнены.

Два объекта недвижимости муниципальной собственности проданы на конкурсе. Порядок контроля за использованием условий конкурса и порядок подтверждения победителем конкурса исполнения таких условий не разработаны. Таким образом, должный контроль со стороны Комитета по

управлению имуществом (КУИ) г. Троицка за соблюдением условий конкурса отсутствует.

В настоящее время КУИ ведет 2 реестра: Реестр жилищного фонда г. Троицка и Реестр отдельно стоящих нежилых зданий г. Троицка. Никакие изменения о включении (исключении) объектов муниципальной собственности в указанные реестры не вносились с 2000 года. Принятые решения Совета депутатов города и Постановления Главы города по исключению 5 жилых домов, отнесенных к категории ветхого жилищного фонда и в связи с их сносом, и 1 нежилого здания из Реестра муниципальной собственности не исполнены: данные объекты из реестра не исключены. Кроме того, сведения по объектам, построенным и введенным в эксплуатацию в период 2001-2003 г.г., в Реестр муниципальной собственности не внесены. Другие реестры объектов муниципальной собственности ведутся в виде перечня без специального программного обеспечения. Таким образом, Реестр муниципальной собственности не содержит полной и достоверной информации, необходимой при осуществлении полномочий по управлению и распоряжению муниципальной собственностью.

V. Социальная сфера.

Служба социальной защиты города выполняет возложенные на нее функции в должной мере. Льготы предоставляются, задолженность по выплатам отсутствует. Имеются три подведомственных учреждения: два медико-реабилитационных Центра для ветеранов и детей с ограниченными возможностями, а так же Центр дневного пребывания для ветеранов.

Система здравоохранения профинансирована в 2002 году из средств местного бюджета на 99% (32,8 млн.руб.). На одного льготника в 2002 году для обеспечения лекарственными средствами израсходовано 666 рублей, что в 1,7 раза превышает среднеобластной показатель. Бюджетом 2003 года на лекарственное обеспечение льготников предусмотрено увеличить данный показатель до 716 рублей.

Для улучшения и расширения объема специализированной медицинской помощи необходимо провести капитальный ремонт подведомственных учреждений, так как технический износ строений составляет 80%. Требуется замены 2-е рентгенологические установки, аппараты УЗИ. По оперативным данным имеется кредиторская задолженность учреждений здравоохранения по капитальному ремонту и коммунальным услугам в размере 0,68 млн. рублей.

На образование города в 2002 году израсходовано 74 млн. рублей. Состояние учреждений образования удовлетворительное. Отремонтированы крыши, внутренние помещения всех образовательных учреждений, бассейн.

В соответствии с законодательством на питание учащихся из местного бюджета выделяется по 1,5 рубля в день (питание адресное).

Начальная школа Троицка признана лучшей школой года Московской области и награждена благодарностью Губернатора Московской области.

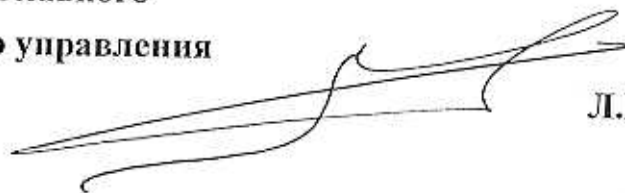
Вместе с тем, из года в год растет число семей социального риска. По сравнению с прошлым учебным годом увеличилось количество неполных семей на 67, малообеспеченных – на 67, неблагополучных – на 10.

Потребность в учебниках обеспечена в среднем на 80%.

По состоянию на 01.05.03 г. имеется кредиторская задолженность учреждений образования в размере 17,4 млн. рублей.

Заместителю Главы города Троицка рекомендовано устранить отмеченные в настоящем Акте недостатки и проинформировать начальника Главного контрольно-ревизионного управления Московской области до 1 августа 2003 года.

Руководитель проверки -
заместитель начальника Главного
контрольно-ревизионного управления
Московской области



Л.И. Шилов

« 3 » июня 2003 г.

*С Актом по результатам проверки деятельности администрации
муниципального образования город Троицк Московской области
ознакомлен*

Заместитель Главы города Троицка
Московской области

А.В. Медведев

« » июня 2003 г.