

О Т Ч Е Т

о результатах аудита эффективности использования выделяемых бюджетных ассигнований на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга за период 2007-2011 годов

Основание проведения аудита

Аудит эффективности использования выделяемых бюджетных ассигнований на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга за период 2007-2011 годов проводился Контрольно-счетной палатой Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Контрольно-счетной палате Санкт-Петербурга» и планом работы Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга на 2011-2012 годы.

Цель аудита

Оценка деятельности государственных органов исполнительной власти и предприятий в части организации финансово-хозяйственной деятельности в сфере жилищного хозяйства, а также эффективности использования средств, полученных управляющими организациями и объединениями собственников жилья из бюджета Санкт-Петербурга на содержание жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством.

Задачи аудита

Оценка уровня управленческой и финансово-хозяйственной деятельности получателей бюджетных средств, направленной на создание условий по бесперебойному и качественному функционированию жилищного хозяйства Санкт-Петербурга и обеспечению жизнедеятельности населения в соответствии с законодательством РФ на основе согласованных с уполномоченным на проведение государственной политики в данной сфере органом исполнительной власти - Жилищным комитетом критериев и показателей.

Методики аудита

Данное контрольное мероприятие проводилось на основании Методики Счетной палаты Российской Федерации.

Анализ расходования средств выделяемых из бюджета Санкт-Петербурга на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга проводился путем сравнения фактических показателей Санкт-Петербурга с плановыми,

на предмет соответствия их принципам экономичности, продуктивности и результативности за период 2007-2011 годов.

Для оценки исполнения средств выделяемых из бюджета Санкт-Петербурга на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга были использованы данные представленные по запросам Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга: Контрольно-счётной палатой Москвы в части расходования средств на содержание жилищного фонда Москвы, Жилищным комитетом, Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, а также материалы проведенных Контрольно-счетной палатой Санкт-Петербурга проверок Жилищного комитета, администраций районов Санкт-Петербурга, иные материалы.

Введение

Основной целью начатой в Российской Федерации реализации бюджетной реформы является создание бюджетного механизма, который позволит планировать и направлять финансовые государственные ресурсы на реализацию стратегически важных задач социально-экономического развития страны. Применяемое в настоящее время трехлетнее планирование бюджетов позволяет более гибко использовать бюджетные средства, а предусмотренная возможность перемещения ассигнований между годами позволяет упростить процедуры финансирования при реализации долгосрочных проектов.

В настоящее время одной из основных задач бюджетной политики является бюджетирование, ориентированное на результат, т.е. осуществление финансирования в зависимости от эффективности и соответствия заранее утвержденным критериям результативности работы бюджетополучателя.

Жилищно-коммунальное хозяйство – важнейшая отрасль жизнеобеспечения человека.

В современном урбанизированном обществе одной из важнейших отраслей деятельности человека является жилищно-коммунальное хозяйство (далее - ЖКХ). Город стал основным местом обитания людей. В России в городах и поселках городского типа проживает 73% населения страны. Человек в современном городе должен быть обеспечен жильем, водой, канализацией, теплом, городским транспортом и т. д.

Современное производство также невозможно без обеспечения его услугами ЖКХ, предприятия которого не только создают условия жизни работнику и доставляют его к месту труда, но и поставляют промышленным и строительным предприятиям воду, газ, тепло, электроэнергию, участвуя тем самым в процессе производства.

Нельзя представить функционирование города, нормальную жизнедеятельность населения без городского благоустройства (дорог, освещения, озеленения, очистки территории и вывоза мусора). Следовательно, услуги ЖКХ важный фактор развития материального производства и воспроизводства рабочей силы.

Являясь важной частью народного хозяйства страны, эта отрасль требует выделения на свое содержание и развитие значительного объема финансовых ресурсов. Отрасль имеет двусторонние отношения с бюджетом, которые складывались в пользу отрасли. Она получает средств из бюджета больше, чем вносит в него.

Как отрасль ЖКХ включает ряд подотраслей:

- жилищное хозяйство;
- водопроводно-канализационное хозяйство;
- топливно-энергетическое хозяйство;
- городской пассажирский транспорт;
- гостиницы;
- благоустройство населенных мест.

Источниками финансирования расходов на содержание и развитие ЖКХ являются:

- бюджетные средства;
- средства, получаемые жилищно-коммунальными предприятиями за реализацию услуг и продукции от юридических и физических лиц;
- средства предприятий на содержание принадлежащих им жилищно-коммунальных объектов.

До 1991 года в ведомственном подчинении находилось примерно 60% жилой площади, свыше 30% протяженности газовых сетей и около 30% мощностей водопроводно-канализационных предприятий. Доля средств предприятий в финансировании жилищного хозяйства составляла более 75 %, а коммунального хозяйства - около 25 %. В связи с переходом на рыночные отношения предприятия из-за отсутствия у них необходимых финансовых ресурсов стали отказываться от своих жилищно-коммунальных объектов и передавать их в управление органам власти, т. е. на бюджетное финансирование.

Жилищный фонд Российской Федерации составляет более 30 % всего недвижимого имущества страны и насчитывает около 3 млрд. кв. м общей площади, доминирующая доля которого (79,7 %) приходится на частный фонд. Муниципальный и государственный жилищный фонд охватывает чуть более 20 %. Более 300 млн. кв. м (11 % от всего жилищного фонда) нуждается в неотложном капитальном ремонте и переоборудовании, 250 млн. кв. м (9 %) - в реконструкции, а около 20 % еще не благоустроено. В итоге увеличивается доля подлежащего сносу ветхого или аварийного жилищного фонда. При этом с точки зрения эксплуатационных расходов содержание ветхих зданий обходится в 2-3 раза дороже содержания жилья, находящегося в технически исправном состоянии.

До проведения реформы ЖКХ наибольшая часть финансовых ресурсов, необходимых для содержания и развития этой отрасли, поступала из бюджета.

В консолидированном бюджете России расходы на ЖКХ составляют примерно 14% общих расходов. При этом ассигнования на ЖКХ почти полностью выделяются из территориальных бюджетов. Из общей суммы средств, направляемых на финансирование ЖКХ, 35% приходится на региональные бюджеты и 65% - на местные бюджеты.

Роль бюджетных ассигнований в финансировании отдельных подотраслей ЖКХ неодинакова. Полностью за счет бюджетных ассигнований финансируются дорожное хозяйство, озеленение, освещение и уборка территорий населенных мест. Водопроводно-канализационное хозяйство получает лишь средства бюджета на капитальные вложения. Городской пассажирский транспорт, жилищное хозяйство и теплоэнергетика для отопления жилых домов требуют выделения бюджетных дотаций.

Анализ, деятельности предприятий ЖКХ показывает, что в связи с действием ряда факторов (повышение стоимости сырья, топлива, материалов, основных средств, заработной платы и др.) себестоимость их услуг постоянно росла. Темпы роста их затрат опережали темпы роста производительности труда. При стабильности тарифов это привело к снижению рентабельности, к убыточности и дотациям из бюджета.

Услуги ЖКХ являются одним из элементов жизненных средств для населения. Если повысить тарифы на эти услуги, то возрастут затраты потребителей этих услуг, т. е. населения. Это увеличение должно возмещаться либо за счет повышения заработной платы, либо за счет ассигнований из централизованных фондов финансовых ресурсов - бюджетов, в виде дотаций предприятиям и организациям, оказывающим услуги населению, либо населению. В практике применяются все способы.

Выделение дотаций ЖКХ следует рассматривать как один из способов возмещения предприятиям их затрат живого и овеществленного труда, а работникам - затрат на воспроизводство рабочей силы. Вместе с тем следует признать, что дотационность производства и реализации ряда видов продукции, товаров и услуг негативно отражается на развитии коммерческого расчета, не способствует усилению интенсивных методов хозяйствования, повышению заинтересованности в более экономном использовании материальных и финансовых ресурсов.

В условиях рыночных отношений проблема дотаций становится еще более актуальной.

Главной задачей в экономике ЖКХ является улучшение экономической работы в этой отрасли с целью повышения эффективности использования средств, выделяемых на ее развитие и содержание, а также снижение темпов роста эксплуатационных затрат. Важнейшим направлением поиска путей более эффективного использования затрат на жилищно-коммунальное хозяйство и снижение темпов роста затрат является концентрация предприятий этой отрасли в ведении органов государственной власти. Это в

свою очередь позволит шире вести работы по специализации предприятий и интенсификации производства, снижению себестоимости оказываемых ими услуг.

Реальными действиями в этом направлении станет проводимая сегодня реформа в ЖКХ, которая предполагает реализацию мер, направленных на повышение эффективности использования средств на содержание жилищно-коммунальных предприятий:

1) переход к самофинансированию предприятий ЖСК путем прекращения бюджетных ассигнований на предоставление им дотаций, а также перекрестного субсидирования потребителей;

2) увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения до экономически обоснованного уровня, определяемого в основном в результате конкурсного отбора организаций, предоставляющих эти услуги.

Для оценки эффективности и результативности реализации государственной политики в жилищном хозяйстве проводится аудит эффективности, который не только является независимым исследованием по указанным направлениям, но и позволяет разработать полезные рекомендации по совершенствованию используемых государственными органами подходов и процедур.

В связи с изложенным принято решение о проведении Контрольно-счетной палатой Санкт-Петербурга аудита эффективности использования государственных средств выделяемых на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга. Аудит эффективности, направленный на повышение эффективности бюджетных расходов, является немаловажным фактором в условиях ограниченных ресурсов государства, позволяет не только оценить степень эффективности использования средств, но и определить необходимые меры по повышению качества управления финансовыми ресурсами.

Рабочей группой Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга при проведении аудита была предпринята попытка с максимально возможной полнотой и объективностью оценить состояние системы содержания жилищного фонда Санкт-Петербурга в период 2007-2011 годов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, оценить тенденции происходящих и прогнозируемых изменений, а также предложить возможные пути решения существующих проблем.

1. Жилищный фонд Санкт-Петербурга и его использование. Основные критерии и показатели отбора зданий для проведения капитального ремонта

Жилищный фонд, согласно [ст. 19](#) Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), представляет собой совокупность всех жилых помещений,

находящихся на территории РФ и классифицируется в зависимости от формы собственности на него и от целей использования.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на частный, государственный и муниципальный жилищный фонд, а от целей использования - на жилищный фонд социального использования, специализированный, индивидуальный жилищный фонд, а также жилищный фонд коммерческого использования.

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда [ст. 92 ЖК РФ](#) наряду с жилыми помещениями маневренного фонда, жилыми помещениями фонда для временного проживания вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, отнесены служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального фондов, т.е. жилье, принадлежащее на праве собственности РФ, субъектам РФ и муниципальным образованиям.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 05.05.2006 № 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга» (далее - Закон), жилищный фонд в Санкт-Петербурге в зависимости от форм собственности подразделяется на следующие виды:

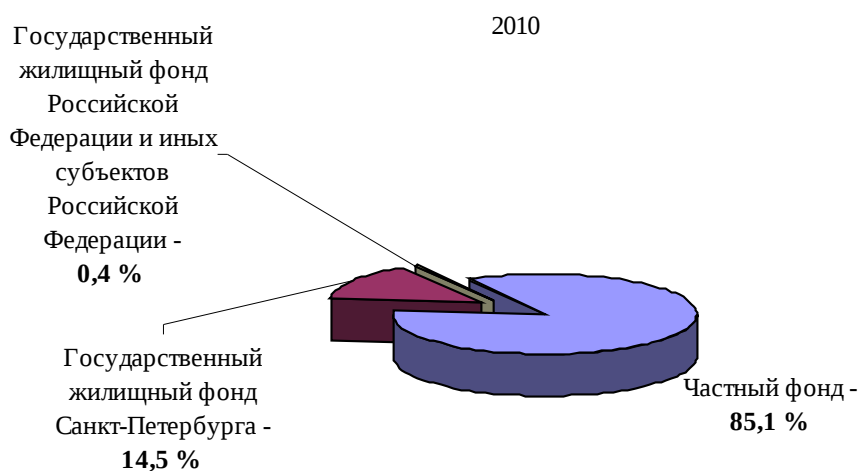
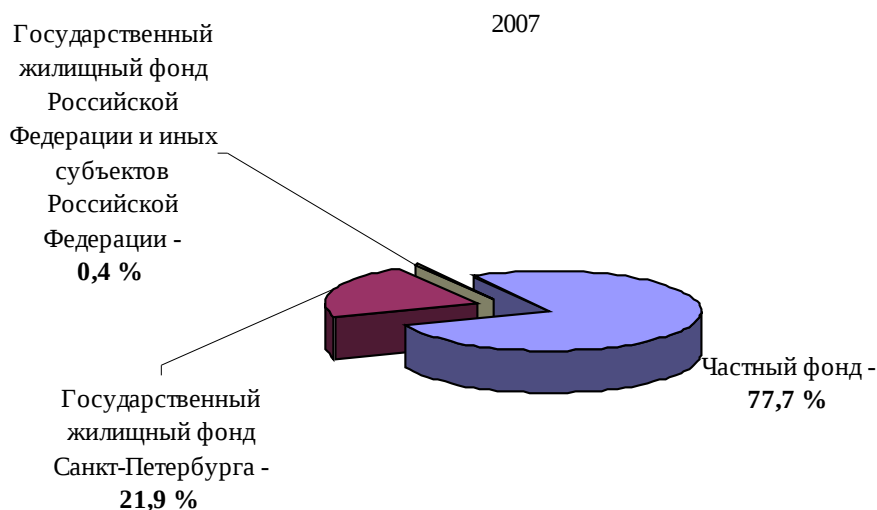
- 1) частный;
- 2) государственный жилищный фонд Санкт-Петербурга;
- 3) государственный жилищный фонд Российской Федерации и иных субъектов Российской Федерации;
- 4) муниципальный.

Сведения о площадях жилищного фонда Санкт-Петербурга по указанным категориям в проверяемом периоде представлены в таблице и на диаграммах:

(тыс. кв. м)

№ п/п	Категории жилищного фонда Санкт-Петербурга	Годы				
		2007 (базовый)	2008/темп роста	2009/темп роста	2010/темп роста	2011/темп роста
1	Жилищный фонд всего	105 583	107 881,7/1,02	109 936,6/1,02	112 874,8/1,03	-*)
2	Частный фонд	82 014,2	86 879,8/1,1	91 222,3/1,05	96 006,5/1,1	-*)
3	Государственный жилищный фонд Санкт-Петербурга	23 108,3	20 559/-0,9	18 289,4/-0,8	16 447,4/-0,71	-*)
4	Государственный жилищный фонд Российской Федерации и иных субъектов Российской Федерации	460,5	443/-0,96	424,9/-0,9	420,9/-0,9	-*)
5	Муниципальный фонд	-	-	-	-	-*)

*) сведения о площадях жилищного фонда Санкт-Петербурга в 2011 году не представлены в связи с проведением инвентаризации в мае 2012 года (согласно информации ГУИОН).



Согласно представленным в таблице и на диаграммах данным общая площадь жилищного фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2011 составляет 112 874,8 тыс. кв. м и по сравнению с данными на 01.01.2008 увеличилась на 7 291,8 тыс.кв. м или на 6,9 %.

Основную долю жилищного фонда составляет частный фонд. По состоянию на 01.01.2011 года его площадь составила 96 006,5 тыс.кв. м или 85,1 % от общей площади жилищного фонда, увеличившись при этом в 1,2 раза.

Общая площадь государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга сократилась на 6 660,9 тыс.кв. м или на 28,8 % и составила по состоянию на 01.01.2011 - 16 447,4 тыс.кв.м или 14,6 % от общей площади жилищного фонда.

Государственный жилищный фонд Российской Федерации и иных субъектов Российской Федерации по состоянию на 01.01.2011 года составил 420,9 тыс.кв. м или 0,4 % от общей площади жилищного фонда. По

сравнению с 2007 годом, площадь его уменьшилась на 39,6 тыс.кв.м или на 8,6 %.

Таким образом, в проверяемый период структура жилищного фонда Санкт-Петербурга по формам собственности существенно изменилась, что обусловлено активным жилищным строительством, приватизацией и инвентаризацией существующих строений.

Сведения об общих объёмах площадей жилищного фонда Санкт-Петербурга по административным районам представлены в таблице:

(тыс.кв.м)

Административные районы Санкт-Петербурга	Период			
	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год
Адмиралтейский	3 956,2	3 943,5	3 944,9	3 993,2
Василеостровский	4 902,9	4 985,4	5 016,6	5 048,5
Выборгский	9 720,1	9 971,4	10 121,0	10 414,6
Калининский	9 714,1	9 983,0	10 178,5	10 248,4
Кировский	7 117,0	7 195,0	7 260,0	7 328,1
Колпинский	3 378,7	3 388,5	3 399,5	3 413,0
Красногвардейский	7 186,0	7 259,0	7 314,0	7 248,0
Красносельский	6 256,9	6 339,5	6 518,0	7 150,7
Кронштадтский	832,5	832,5	842,3	849,0
Курортный	1 598,0	1 649,0	1 699,0	1 761,0
Московский	6 822,0	7 041,0	7 159,0	7 314,0
Невский	9 501,0	9 705,0	9 876,0	10 267,0
Петроградский	3 576,1	3 637,1	3 665,1	3 705,0
Петродворцовый	2 503,6	2 600,8	2 650,0	2 664,2
Приморский	10 977,0	11 485,0	12 116,0	12 754,0
Пушкинский	3 017,0	3 165,0	3 316,0	3 759,0
Фрунзенский	8 243,9	8 426,0	8 497,7	8 610,1
Центральный	6 280,0	6 275,0	6 363,0	6 347,0
ИТОГО	105 583,0	107 881,7	109 936,6	112 874,8

Согласно анализу представленных данных, по состоянию на 01.01.2011 года, наибольшие площади жилищного фонда сосредоточены:

- в Приморском районе - 12 754 тыс.кв. м или 11,3 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга, что обусловлено инвестиционной привлекательностью территории Приморского района, в том числе: активным строительством новых крупных жилых микрорайонов, созданием развитой транспортной и торгово-сервисной инфраструктур;

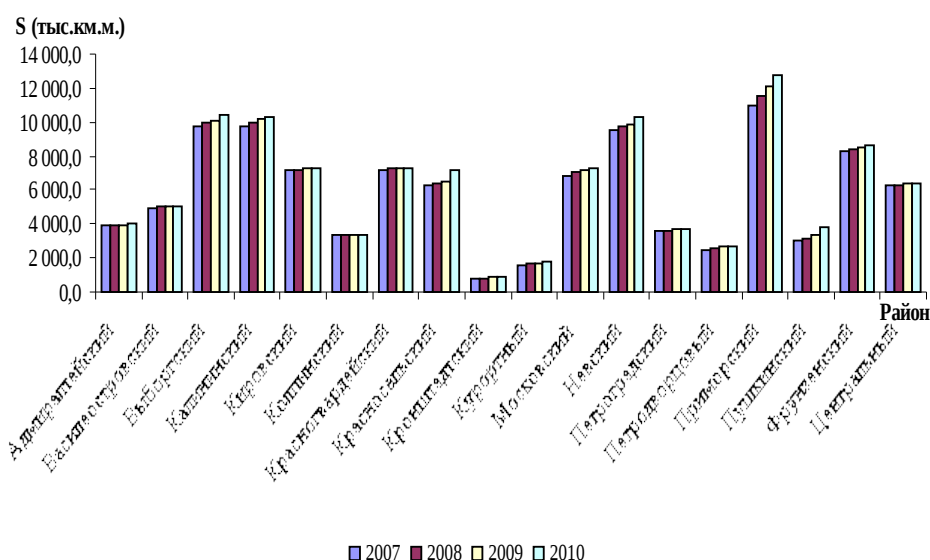
- в Выборгском районе - 10 414,6 тыс.кв. м или 9,2 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга. При этом в районе, кроме жилищного строительства и осуществления инвестиционных проектов торговых комплексов и бизнес-центров, имеется большой потенциал для развития промышленных предприятий;

- в Невском районе - 10 267 тыс.кв. м или 9,1 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга. Перспективность района, в первую очередь, связана с выведением с его территории промышленных

предприятий и развитием застроенных территорий, а также введением в эксплуатацию восточного полукольца КАД.

Наименьшие показатели роста характерны для Кронштадтского, Курортного, Петродворцового и Пушкинского районов Санкт-Петербурга, в которых строительство жилого фонда ведется менее активно.

Более наглядно распределение жилищного фонда по административным районам Санкт-Петербурга в проверяемом периоде представлено на диаграмме:



1.1. Состав жилищного фонда Санкт-Петербурга и его использование

1.1.1. Частный фонд

Частным жилищным фондом является фонд, находящийся в собственности граждан или юридических лиц.

Сведения о площадях частного жилищного фонда по состоянию на 01.01.2011 года по административным районам (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные районы Санкт-	Период			
	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год

Петербурга	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	3 288,3	4,0	3 285,6	3,8	3 331,8	3,7	3 416,0	3,6
Василеостровский	4 299,6	5,2	4 417,8	5,1	4 481,0	4,9	4 574,0	4,8
Выборгский	7 627,4	9,3	8 247,0	9,5	8 563,2	9,4	8 921,9	9,3
Калининский	7 919,8	9,7	8 227,3	9,5	8 415,1	9,2	8 753,4	9,1
Кировский	5 417,2	6,6	5 535,4	6,4	5 847,1	6,4	6 090,5	6,3
Колпинский	2 172,8	2,6	2 238,2	2,6	2 311,6	2,5	2 551,9	2,7
Красногвардейский	5 417,1	6,6	5 861,0	6,7	5 950,5	6,5	6 050,9	6,3
Красносельский	4 435,4	5,4	4 773,7	5,5	5 172,2	5,7	5 977,4	6,2
Кронштадтский	671,6	0,8	667,5	0,8	704,2	0,8	712,4	0,7
Курортный	1 317,4	1,6	1 385,8	1,6	1 438,7	1,6	1 490,4	1,6
Московский	5 547,1	6,8	5 852,0	6,7	6 126,2	6,7	6 437,5	6,7
Невский	6 924,7	8,4	7 497,5	8,6	7 803,2	8,6	8 289,4	8,6
Петроградский	2 723,2	3,3	2 786,1	3,2	2 816,8	3,1	2 894,4	3,0
Петродворцовый	2 020,5	2,5	2 137,9	2,5	2 226,9	2,4	2 331,7	2,4
Приморский	9 482,1	11,6	9 988,4	11,5	10 816,5	11,9	11 366,0	11,8
Пушкинский	2 311,9	2,8	2 469,6	2,8	2 863,2	3,1	3 348,2	3,5
Фрунзенский	5 576,7	6,8	6 516,0	7,5	7 057,1	7,7	7 330,2	7,6
Центральный	4 861,5	5,9	4 993,1	5,7	5 297,0	5,8	5 470,5	5,7
Итого	82 014,2	100,0	86 879,8	100,0	91 222,3	100,0	96 006,5	100,0

Согласно анализу представленных данных, по состоянию на 01.01.2011 года, наибольшие площади частного жилищного фонда сосредоточены:

- в Приморском районе - 11 366 тыс.кв. м или 11,8 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга;
- в Выборгском районе - 8 921,9 тыс.кв. м или 9,3 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга;
- в Калининском районе - 8 753,4 тыс.кв. м или 9,1 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Самые низкие показатели характерны для следующих районов Санкт-Петербурга: Кронштадтского - 0,7 %, Курортного - 1,6 % и Петродворцового района - 2,4 %.

Следует отметить, что по состоянию на 01.01.2011, по сравнению с данными на 01.01.2008, общая площадь частного жилищного фонда, увеличилась в 1,2 раза, что обусловлено, в первую очередь, активно развивающимся строительством новых крупных жилых микрорайонов с транспортными, торгово-сервисными и социальными инфраструктурами, обеспечивающими жителям комфортное проживание. Кроме того, на существенное увеличение общей площади частного жилищного фонда повлияла приватизация и инвентаризация существующих строений.

1.1.2. Государственный жилищный фонд Санкт-Петербурга

Государственный жилищный фонд Санкт-Петербурга - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Санкт-Петербургу.

Сведения о площадях государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга по административным районам (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные районы Санкт-Петербурга	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	667,9	2,9	657,9	3,2	613,1	3,4	577,2	3,5
Василеостровский	603,3	2,6	567,6	2,8	535,6	2,9	474,5	2,9
Выборгский	1 875,9	8,1	1 507,6	7,3	1 341,0	7,3	1 275,9	7,8
Калининский	1 792,9	7,8	1 754,4	8,5	1 762,3	9,6	1 493,9	9,1
Кировский	1 699,8	7,4	1 659,6	8,1	1 412,9	7,7	1 237,6	7,5
Колпинский	1 205,9	5,2	1 150,4	5,6	1 087,9	5,9	861,1	5,2
Красногвардейский	1 768,9	7,7	1 398,0	6,8	1 363,5	7,5	1 196,6	7,3
Красносельский	1 688,0	7,3	1 455,5	7,1	1 245,8	6,8	1 080,7	6,6
Кронштадтский	160,9	0,7	159,4	0,8	132,4	0,7	130,9	0,8
Курортный	280,6	1,2	263,2	1,3	260,4	1,4	270,7	1,6
Московский	1 166,5	5,0	1 080,5	5,3	931,9	5,1	776,0	4,7
Невский	2 576,3	11,1	2 207,5	10,7	2 072,8	11,3	1 977,7	12,0
Петроградский	852,6	3,7	850,7	4,1	847,9	4,6	810,2	4,9
Петродворцовый	483,1	2,1	462,9	2,3	423,1	2,3	332,5	2,0
Приморский	1 494,9	6,5	1 496,6	7,3	1 299,5	7,1	1 388,0	8,4
Пушкинский	705,2	3,1	695,4	3,4	452,8	2,5	410,8	2,5
Фрунзенский	2 667,2	11,5	1 910,0	9,3	1 440,6	7,9	1 276,8	7,8
Центральный	1 418,4	6,1	1 281,7	6,2	1 065,9	5,8	876,4	5,3
Итого	23 108,3	100,0	20 559,0	100,0	18 289,4	100,0	16 447,4	100,0

Согласно представленным данным в 2007 году наибольшая доля площадей государственного жилищного фонда Санкт - Петербурга находилась в следующих административных районах Санкт-Петербурга: Фрунзенском - 11,6 %, Невском - 11,1 %, Выборгском - 8,1 %, Калининском - 7,8 %, Красногвардейском - 7,7 %. Наиболее низкий показатель по площадям государственного жилищного фонда Санкт- Петербурга - в Кронштадском районе - 0,8 %.

Данное распределение государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга обусловлено, в основном, наличием значительного количества жилых домов, общежитий, находившихся в ведомственном подчинении предприятий, экономическое положение которых ухудшилось. Жилищный фонд был передан Санкт-Петербургу, поскольку содержание указанных объектов предприятиями стало экономически нецелесообразным.

С учетом активно продолжающегося процесса приватизации жилищного фонда, площадь государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по сравнению с 2007 годом, уменьшилась на 6 660,9 тыс.кв. м или на 28,8 %.

По состоянию на 01.01.2011 года наибольшая доля государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга приходится на следующие административные районы: Невский - 12 %, Калининский - 9,1 %, Приморский - 8,4 %, Фрунзенский - 7,8 %, Выборгский - 7,6 %. Показатель

доли государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга в Кронштадтском районе остался без изменения.

Таким образом, в проверяемом периоде в Санкт-Петербурге доля площадей государственного жилищного фонда имеет тенденцию к сокращению, ежегодно до 2 процентных пунктов.

1) Состав государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга

Согласно Закону, в зависимости от целей использования, государственный жилищный фонд Санкт-Петербурга подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования Санкт-Петербурга;
- специализированный жилищный фонд Санкт-Петербурга;
- жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга.

а) Жилищный фонд социального использования Санкт-Петербурга

Жилищный фонд социального использования составляют жилые помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, предоставляемые гражданам по договорам социального найма.

Предоставление и использование жилых помещений жилищного фонда социального использования Санкт-Петербурга осуществляется в порядке, установленном ЖК РФ.

В Санкт-Петербурге площадь жилых помещений, предоставляемая гражданам по договорам социального найма, по состоянию на 01.01.2011 года составляет 13 913,5 тыс. кв. м или 84,6 % от общей площади государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (15,4% составляет специализированный и жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга).

Сведения о площадях жилищного фонда социального использования Санкт-Петербурга по административным районам (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные районы Санкт-Петербурга	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	443,8	2,2	433,1	2,5	392,9	2,5	395,0	2,8
Василеостровский	520,5	2,6	482,6	2,8	451,3	2,9	397,3	2,9
Выборгский	1 637,4	8,2	1 255,5	7,2	1 090,9	7,0	1 047,2	7,5
Калининский	1 547,7	7,7	1 508,7	8,6	1 555,1	10,0	1 286,9	9,2
Кировский	1 424,1	7,1	1 374,1	7,8	1 160,8	7,5	996,8	7,2
Колпинский	1 156,7	5,8	1 107,2	6,3	1 053,2	6,8	826,4	5,9
Красногвардейский	1 470,9	7,3	1 100,0	6,3	1 147,5	7,4	1 058,7	7,6
Красносельский	1 566,2	7,8	1 341,0	7,7	1 117,7	7,2	954,9	6,9
Кронштадтский	152,0	0,8	150,4	0,9	121,0	0,8	119,4	0,9
Курортный	229,1	1,1	213,0	1,2	225,2	1,4	225,3	1,6
Московский	886,4	4,4	795,6	4,5	689,2	4,4	557,6	4,0
Невский	2 370,3	11,8	2 006,5	11,5	1 918,0	12,3	1 817,9	13,1

Петроградский	730,8	3,6	733,8	4,2	705,4	4,5	682,1	4,9
Петродворцовый	282,2	1,4	265,9	1,5	231,5	1,5	139,8	1,0
Приморский	1 352,2	6,8	1 348,9	7,7	1 158,1	7,4	1 251,9	9,0
Пушкинский	556,2	2,8	542,4	3,1	301,8	1,9	259,8	1,9
Фрунзенский	2 439,2	12,2	1 702,7	9,7	1 318,1	8,5	1 153,7	8,3
Центральный	1 260,6	6,3	1 145,6	6,5	931,1	6,0	743,0	5,3
Итого	20 026,3	100,0	17 507,1	100,0	15 568,7	100,0	13 913,5	100,0

В основном жилищный фонд социального использования Санкт-Петербурга расположен в административных районах Санкт-Петербурга, на территории которых, находились крупные промышленные предприятия (заводы, фабрики и др.), предоставлявшие жилье своим работникам.

В связи с приватизацией гражданами Санкт-Петербурга жилых помещений, предоставленных им по договорам социального найма, площадь жилищного фонда социального использования по состоянию на 01.01.2011, по сравнению с 2007 годом, уменьшилась на 6 112,8 тыс. кв. м или на 30,5 %.

В проверяемом периоде жилищный фонд социального использования значительно сократился в следующих административных районах Санкт-Петербурга:

- Фрунзенском - на 1 285,5 тыс. кв. м или 52,7 %;
- Пушкинском - на 296,4 тыс. кв. м или 53,3 %;
- Петродворцовом - на 142,4 тыс. кв. м или 50,5 %;
- Красносельском - на 611,3 тыс. кв. м или 39 %;
- Московском - на 328,8 тыс. кв. м или 37,1 %.

При этом по состоянию на 01.01.2011 года наибольшая доля неприватизированного жилья расположена в следующих административных районах Санкт-Петербурга: Невском - 13,1 %, Калининском - 9,2 %, Приморском - 9 %, Фрунзенском - 8,3 %, Выборгском - 7,5 %.

б) Специализированный жилищный фонд Санкт-Петербурга

Жилые помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, которые на момент вступления в силу Закона использовались для проживания отдельных категорий граждан, **относятся к специализированному жилищному фонду Санкт-Петербурга, в том числе:**

- жилые помещения в общежитиях;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- служебные жилые помещения;
- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга, а также порядок и условия пользования отдельными видами специализированных жилых помещений,

устанавливается указанным выше Законом Санкт-Петербурга. При этом специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаём, за исключением передачи таких помещений по договорам найма.

Сведения о площадях специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга по административным районам (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные район Санкт- Петербурга	Периоды							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	205,7	6,9	206,5	7,0	200,8	7,5	162,4	6,6
Василеостровский	82,8	2,8	85,0	2,9	84,2	3,1	77,2	3,1
Выборгский	236,5	7,9	250,1	8,4	249,0	9,3	227,9	9,2
Калининский	245,2	8,2	245,8	8,3	205,9	7,7	205,7	8,3
Кировский	275,7	9,2	285,5	9,6	252,1	9,4	240,8	9,8
Колпинский	49,2	1,6	43,1	1,5	34,7	1,3	34,7	1,4
Красногвардейский	298,0	9,9	298,0	10,0	216,0	8,0	135,0	5,5
Красносельский	120,1	4,0	112,8	3,8	125,4	4,7	122,5	5,0
Кронштадтский	8,8	0,3	8,8	0,3	10,6	0,4	8,0	0,3
Курортный	44,5	1,5	43,3	1,5	28,8	1,1	19,7	0,8
Московский	279,9	9,3	284,8	9,6	241,0	9,0	214,8	8,7
Невский	206,0	6,9	201,0	6,8	154,8	5,8	159,8	6,5
Петроградский	121,8	4,1	116,8	3,9	142,4	5,3	128,0	5,2
Петродворцовый	200,9	6,7	196,9	6,6	191,5	7,1	192,2	7,8
Приморский	141,0	4,7	146,0	4,9	140,7	5,2	135,7	5,5
Пушкинский	149,0	5,0	153,0	5,2	151,0	5,6	151,0	6,1
Фрунзенский	175,6	5,9	154,9	5,2	120,6	4,5	121,0	4,9
Центральный	157,7	5,3	136,1	4,6	134,1	5,0	132,7	5,4
Итого	2 998,5	100,0	2 968,4	100,0	2 683,6	100,0	2 468,9	100,0

Согласно представленным данным площадь специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2011 года составляет 2 468,9 тыс. кв. м или 15 % от общей площади государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга и за период с 2007 до 2011 год сократилась на 529,6 тыс. кв. м или на 17,7 %, что обусловлено следующими факторами:

- сокращением площади служебных жилых помещений, в связи с приватизацией по цензу «оседлости»;
- переводом общежитий в статус жилых домов постоянного проживания;
- сносом аварийного жилищного фонда.

Жилые помещения в общежитиях

Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Под

общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов.

Жилые помещения в общежитиях составляют основную долю жилья, относящегося к специализированному жилищному фонду Санкт-Петербурга.

Их площадь по состоянию на 01.01.2011 года составляет 2 278 тыс. кв. м или 92,3 % от общей площади специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Техническую возможность перевода жилых помещений общежитий в квартиры для постоянного проживания с последующим изменением статуса общежитий рассматривают действующие районные межведомственные комиссии с участием представителя владельца общежития.

Основными условиями, регламентирующими техническую возможность изменения статуса общежития, являются следующие:

- удовлетворительное техническое состояние конструкций и инженерного оборудования дома;
- наличие изолированного входа в каждую жилую квартиру с лестницы или поэтажного коридора;
- наличие в каждой жилой квартире следующего набора помещений: кухни, уборной, жилых помещений с количеством комнат не более 10 (при этом площадь кухни должна составлять не менее 10 % от жилой площади квартиры);
- высота жилых помещений не менее 2,5 м;
- заселение семьей «покомнатно», «поквартирно», а смежных, сугубо смежных и проходных комнат одной семьей;
- расположение жилых помещений в надземных этажах;
- положительное заключение Центра государственного санитарного надзора при расположении дома в санитарно-защитной зоне промышленных предприятий или полосы отвода сооружений железных дорог.

Сведения о площадях жилых помещений общежитий по административным районам Санкт-Петербурга (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Район Санкт-Петербурга	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	164,0	5,8	164,0	5,8	151,9	6,2	151,9	6,7
Василеостровский	60,7	2,1	63,4	2,3	63,2	2,6	56,6	2,5
Выборгский	236,1	8,3	247,7	8,8	236,4	9,6	220,5	9,7
Калининский	242,9	8,5	243,6	8,7	203,9	8,3	203,9	9,0
Кировский	258,0	9,1	271,0	9,6	225,0	9,1	225,0	9,9
Колпинский	41,4	1,5	35,3	1,3	26,9	1,1	26,9	1,2
Красногвардейский	298,0	10,5	296,0	10,5	214,0	8,7	132,0	5,8
Красносельский	115,6	4,1	108,7	3,9	119,6	4,9	119,6	5,3
Кронштадтский	5,3	0,2	5,3	0,2	5,3	0,2	5,3	0,2

Курортный	41,0	1,4	40,0	1,4	26,0	1,1	18,0	0,8
Московский	277,0	9,7	277,0	9,8	232,0	9,4	207,0	9,1
Невский	206,0	7,2	197,0	7,0	150,8	6,1	110,6	4,9
Петроградский	115,0	4,0	110,0	3,9	104,0	4,2	102,0	4,5
Петродворцовый	200,7	7,0	196,5	7,0	190,7	7,8	190,7	8,4
Приморский	141,0	4,9	141,0	5,0	132,0	5,4	128,0	5,6
Пушкинский	149,0	5,2	151,0	5,4	149,0	6,1	149,0	6,5
Фрунзенский	175,6	6,2	154,9	5,5	120,6	4,9	121,0	5,3
Центральный	122,0	4,3	110,0	3,9	109,0	4,4	110,0	4,8
Итого	2 849,3	100,0	2 812,4	100,0	2 460,3	100,0	2 278,0	100,0

Согласно представленным данным, в проверяемом периоде в результате проведенной приватизации и перевода общежитий в статус жилых домов для постоянного проживания значительно уменьшились площади жилых помещений в общежитиях в следующих административных районах Санкт-Петербурга:

- Красногвардейском - на 166 тыс. кв. м или 55,7 %;
- Невском - на 95,4 тыс. кв. м или 46,3 %;
- Фрунзенском - на 54,6 тыс. кв. м или 31,1 %,

а в целом по Санкт-Петербургу на 571,3 тыс. кв. м или на 20 %.

При этом по состоянию на 01.01.2011 года наибольшая доля площадей жилых помещений в общежитиях находится в следующих административных районах Санкт-Петербурга: Кировском - 9,9 %, Выборгском - 9,7 %, Московском - 9,1 % и Калининском - 9 %.

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с действующим законодательством отнесены к числу лиц, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

Площадь жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2011 составляет 87,9 тыс. кв. м или 3,6 % от общей площади специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Сведения о площадях жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения по административным районам Санкт-Петербурга (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные районы Санкт-Петербурга	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	5,3	15,7	5,3	15,7	5,3	12,5	5,3	6,0
Василеостровский	5,0	14,8	5,0	14,8	5,0	11,8	5,0	5,7
Выборгский	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1	11,9	5,1	5,8

Калининский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кировский	1,9	5,7	1,9	5,7	1,9	4,5	1,9	2,2
Колпинский	7,8	23,0	7,8	23,0	7,8	18,3	7,8	8,9
Красногвардейский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Красносельский	2,9	8,4	2,9	8,4	2,9	6,7	2,9	3,3
Кронштадтский	1,3	4,0	1,3	4,0	1,3	3,2	1,4	1,5
Курортный	1,5	4,3	1,5	4,3	1,5	3,4	1,5	1,7
Московский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Невский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	45,2	51,4
Петроградский	4,6	13,7	4,6	13,7	4,6	10,9	4,6	5,3
Петродворцовый	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Приморский	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	8,6	3,7	4,2
Пушкинский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фрунзенский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Центральный	3,6	10,5	3,6	10,5	3,6	8,4	3,6	4,1
Итого	34,0	100,0	34,0	100,0	42,7	100,0	87,9	100,0

Согласно представленным данным по состоянию на 01.01.2011, по сравнению с данными на 01.01.2008, площадь домов системы социального обслуживания населения увеличилась в 2,6 раза.

Значительное увеличение площади на 45,2 тыс. кв. м обусловлено открытием в январе 2010 года первого социального жилого дома для пожилых людей на 46 однокомнатных квартир в Невском районе Санкт-Петербурга по адресу: ул. Бабушкина, д. 47, корп. 2.

В настоящее время в Невском районе находится 51,4 % площади всех домов системы социального обслуживания населения.

По состоянию на 01.01.2011 жильё данной категории полностью отсутствует в 6 административных районах Санкт-Петербурга: Калининском, Красногвардейском, Московском, Петродворцовом, Пушкинском и Фрунзенском.

Служебные жилые помещения

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан, имеющих трудовые отношения с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, с прохождением службы, с назначением на государственную должность Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, с избранием на выборные должности в органы государственной власти или местного самоуправления.

Площадь служебных жилых помещений Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2011 составляет 78,9 тыс. кв. м или 3,2 % от общей площади специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Сведения о площадях служебных жилых помещений по административным районам Санкт-Петербурга (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные районы Санкт-Петербурга	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	31,4	34,4	31,8	31,9	32,3	24,6	0,0	0,0
Василеостровский	13,2	14,5	12,7	12,7	12,3	9,4	11,9	15,1
Выборгский	0,0	0,0	2,2	2,2	2,2	1,7	2,2	2,8
Калининский	1,3	1,4	1,2	1,2	1,0	0,8	0,8	1,0
Кировский	15,2	16,6	11,8	11,8	21,0	16,0	13,0	16,5
Колпинский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Красногвардейский	0,0	0,0	2,0	2,0	2,0	1,5	2,0	2,5
Красносельский	1,7	1,8	1,2	1,2	1,5	1,1	0,0	0,0
Кронштадтский	0,6	0,7	0,7	0,7	1,0	0,7	0,0	0,0
Курортный	1,9	2,1	1,7	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Московский	0,0	0,0	5,0	5,0	5,0	3,8	5,0	6,3
Невский	0,0	0,0	4,0	4,0	4,0	3,0	4,0	5,1
Петроградский	0,0	0,0	0,0	0,0	27,0	20,5	19,0	24,1
Петродворцовый	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,0	0,0
Приморский	0,0	0,0	5,0	5,0	5,0	3,8	4,0	5,1
Пушкинский	0,0	0,0	2,0	2,0	2,0	1,5	2,0	2,5
Фрунзенский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Центральный	25,9	28,4	18,5	18,5	15,0	11,4	15,0	19,0
Итого	91,2	100,0	99,9	100,0	131,5	100,0	78,9	100,0

Согласно представленным данным по состоянию на 01.01.2011, по сравнению с данными на 01.01.2008, общая площадь служебных жилых помещений в Санкт-Петербурге уменьшилась на 12,3 тыс. кв. м или на 13,5 %, что обусловлено активной приватизацией указанных помещений, поскольку с момента введения в действие с 01.03.2005 года нового ЖК РФ не предусматривается предоставление служебных жилых помещений.

Жилые помещения маневренного фонда

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан:

- в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на жилые помещения, приобретенные за счет кредита банка или иной кредитной организации, средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;
- имеющих единственные жилые помещения, ставшие непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Сведения о площадях помещений маневренного фонда Санкт-Петербурга по административным районам (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные районы Санкт-Петербурга	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	4,1	17,8	4,1	19,7	3,9	17,3	3,7	17,1
Василеостровский	3,9	16,9	3,8	18,3	3,7	16,4	3,7	16,8
Выборгский	0,4	1,7	0,2	1,0	0,2	0,9	0,1	0,5
Калининский	1,0	4,2	1,0	4,6	1,0	4,3	1,0	4,4
Кировский	0,6	2,6	0,8	3,9	0,9	4,0	0,9	4,2
Колпинский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Красногвардейский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	1,6
Красносельский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кронштадтский	1,5	6,4	1,4	6,6	1,9	8,6	1,3	5,8
Курортный	0,2	0,9	0,2	1,0	0,2	0,9	0,2	0,9
Московский	2,9	12,6	2,8	13,6	4,0	17,6	2,8	12,7
Невский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Петроградский	2,2	9,4	2,2	10,4	2,2	9,5	2,3	10,7
Петродворцовый	0,1	0,6	0,3	1,6	0,5	2,4	1,4	6,4
Приморский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Пушкинский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фрунзенский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Центральный	6,2	27,0	4,0	19,3	4,1	18,1	4,1	19,0
Итого	23,1	100,0	20,8	100,0	22,6	100,0	21,7	100,0

Согласно представленным данным площадь жилых помещений маневренного фонда по состоянию на 01.01.2011 года составляет 21,7 тыс. кв. м или около 1 % специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга. В основном, помещения маневренного фонда Санкт-Петербурга сконцентрированы в историческом центре города.

Следует отметить, что по состоянию на 01.01.2011, по сравнению с данными на 01.01.2008, площадь жилых помещений маневренного фонда практически не изменилась.

При этом в 6 административных районах помещения маневренного фонда полностью отсутствуют, а именно: Колпинском, Красносельском, Невском, Приморском, Пушкинском и Фрунзенском.

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан

Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для лиц, которые в соответствии с действующим законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

Сведения о площадях жилых помещений, предназначенных для лиц, которые отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной

защите, по административным районам Санкт-Петербурга (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные районы Санкт-Петербурга	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	0,9	100,0	1,2	92,4	7,4	27,9	1,5	62,2
Василеостровский	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Выборгский	0,0	-	0,0	-	5,1	19,3	0,0	0,0
Калининский	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Кировский	0,0	-	0,0	-	3,3	12,5	0,0	0,0
Колпинский	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Красногвардейский	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	0,6	26,6
Красносельский	0,0	-	0,0	-	1,4	5,2	0,0	0,0
Кронштадтский	0,0	-	0,1	6,1	1,1	4,0	0,1	4,3
Курортный	0,0	-	0,0	-	1,2	4,4	0,0	0,0
Московский	0,0	-	0,0	--	0,0	0,0	0,0	0,0
Невский	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Петроградский	0,0	-	0,0	-	4,6	17,5	0,0	0,0
Петродворцовый	0,0	-	0,0	--	0,0	0,0	0,1	6,1
Приморский	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Пушкинский	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Фрунзенский	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Центральный	0,0	-	0,0	1,5	2,4	9,1	0,0	0,8
Итого	0,9	100,0	1,3	100,0	26,5	100,0	2,4	100,0

Согласно представленным данным в составе специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга доля жилых помещений, предназначенных для лиц, которые отнесены к категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите (согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 18.09.2007 № 1163 «О жилых помещениях в домах системы социального обслуживания населения» к указанным лицам относятся: граждане частично или полностью утратившие способность к самообслуживанию в быту и нуждающиеся в постоянном постороннем уходе и наблюдении, в том числе инвалиды, дети-инвалиды, граждане пожилого возраста - женщины старше 55 лет, мужчины старше 60 лет, нуждающиеся в постоянном уходе и наблюдении в связи с частичной или полной утратой возможности самостоятельно удовлетворять свои основные жизненные потребности вследствие ограничения способности к самообслуживанию в быту и (или) передвижению), в общей площади специализированного жилого фонда по состоянию на 01.01.2011 составляет 2,4 тыс. кв. м или 0,1 % и по сравнению с данными на 01.01.2008, увеличилась в 2,7 раза.

Увеличение площади обусловлено открытием «Многофункциональных центров» в Красногвардейском и Адмиралтейском районах, одной из основных функций которых является предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Помещения специализированного жилищного фонда Санкт-Петербурга предназначенные для лиц, которые отнесены к числу граждан, нуждающихся

в специальной социальной защите расположены в 4 административных районах Санкт-Петербурга: Адмиралтейском (1,5 тыс. кв. м), Красногвардейском (0,6 тыс. кв. м), Кронштадском (0,1 тыс. кв. м) и Петродворцовом (0,1 тыс. кв. м).

в) Жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга

Жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга составляют помещения, которые используются для проживания граждан на условиях возмездного пользования, а также предоставляются гражданам, иным лицам во владение и (или) в пользование по договорам найма, аренды и иным договорам.

В жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга включены:

- жилые помещения, специально построенные (реконструированные) для этих целей за счет средств бюджета Санкт-Петербурга;
- жилые помещения во вновь вводимых в эксплуатацию многоквартирных домах, построенных (реконструированных) за счет средств бюджета Санкт-Петербурга;
- жилые помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, освобождаемые в связи с выбытием граждан или перешедшие в собственность Санкт-Петербурга в установленном законодательством порядке;
- иные жилые помещения, пригодные для указанных целей.

Порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга устанавливается законами Санкт-Петербурга. Указанные жилые помещения включаются и исключаются из состава жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

Сведения о площадях жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга по административным районам (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные районы Санкт-Петербурга	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	18,4	22,0	18,4	22,0	19,4	52,2	19,8	30,5
Василеостровский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Выборгский	2,0	2,4	2,0	2,4	1,1	3,0	0,8	1,2
Калининский	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	3,5	1,4	2,2
Кировский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Колпинский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Красногвардейский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	4,5
Красносельский	1,8	2,1	1,8	2,1	2,7	7,3	3,3	5,1

Кронштадтский	0,1	0,2	0,1	0,2	0,8	2,2	3,5	5,4
Курортный	7,0	8,3	7,0	8,3	6,3	16,9	25,7	39,5
Московский	0,2	0,2	0,2	0,2	1,8	4,8	3,6	5,6
Невский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Петроградский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3	0,1	0,2
Петродворцовый	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,6	0,5	0,8
Приморский	1,7	2,0	1,7	2,0	0,8	2,1	0,4	0,7
Пушкинский	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Фрунзенский	52,4	62,7	52,4	62,7	1,9	5,2	2,1	3,2
Центральный	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	1,9	0,7	1,1
Итого	83,5	100,0	83,5	100,0	37,1	100,0	65,0	100,0

Площадь жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2011 года составляет 65 тыс. кв. м или 0,4 % от общей площади государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, и по сравнению с данными на 01.01.2008 уменьшилась на 18,5 тыс. кв. м или на 22,2 %, что обусловлено процессом реализации долгосрочных целевых жилищных программ Санкт-Петербурга, а также передачей жилищного фонда в коммерческий найм.

В настоящее время по состоянию на 01.01.2011 года, в основном, жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга расположен в 2 административных районах Санкт-Петербурга: Курортном - 39,5 % и Адмиралтейском - 30,5 %. В 5 административных районах: Василеостровском, Кировском, Колпинском, Невском и Пушкинском жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга полностью отсутствует.

1.1.3. Государственный жилищный фонд Российской Федерации

Государственный жилищный фонд Российской Федерации и иных субъектов Российской Федерации включает в себя ведомственный фонд, находящихся в хозяйственном ведении федеральных государственных предприятий, учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности, а также ведомственный фонд, принадлежащий иным субъектам РФ.

Сведения о площадях государственного жилищного фонда Российской Федерации по административным районам Санкт-Петербурга (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Административные районы Санкт-Петербурга	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%	тыс.кв.м	%
Адмиралтейский	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Василеостровский	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Выборгский	216,8	47,1	216,8	48,9	216,8	51,0	216,8	51,5
Калининский	1,4	0,3	1,3	0,3	1,1	0,3	1,1	0,3
Кировский	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Колпинский	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-

Красногвардейский	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,5	0,1
Красносельский	133,5	29,0	110,3	24,9	100,0	23,5	92,6	22,0
Кронштадтский	0,0	-	5,7	1,3	5,7	1,3	5,7	1,3
Курортный	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Московский	108,5	23,6	108,5	24,5	100,9	23,7	100,6	23,9
Невский	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0
Петроградский	0,3	-	0,4	0,1	0,4	0,1	0,4	0,1
Петродворцовый	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Приморский	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Пушкинский	0,0	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Фрунзенский	0,0	-	0,0	-	0,0	-	3,1	0,7
Центральный	0,1	-	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	-
Итого	460,50	100,0	442,97	100,0	424,95	100,0	420,90	100,00

Согласно представленным данным государственный жилищный фонд Российской Федерации сосредоточен в 9 административных районах Санкт-Петербурга. Наибольшая доля площади указанной категории жилищного фонда расположена в Выборгском районе - 216,8 тыс.кв.м или 51,5 %, наименьшая в Центральном районе - 0,1 тыс.кв.м или 0,02 %.

За проверяемый период площади государственного жилищного фонда Российской Федерации сократились на 8,6 %, в основном, за счет уменьшения доли данной категории площадей в Красносельском районе Санкт-Петербурга на 40,9 тыс.кв.м или на 30,6 %, что обусловлено передачей ведомственного жилого фонда федеральных предприятий и учреждений Санкт-Петербургу.

1.2. Основные критерии и показатели отбора зданий для проведения капитального ремонта

Основным критерием отбора зданий для проведения капитального ремонта является уровень физического износа здания, то есть потеря эксплуатационных качеств, вызывающая ухудшение его физического состояния. При определении технических характеристик жилых зданий непосредственно с показателем остаточного срока его эксплуатации должен оцениваться и ряд других показателей, влияющих на принятие решения о включении многоквартирных жилых домов в адресные программы капитальных ремонтов.

При этом каждый из них, по фактору, влияет на эксплуатационные характеристики жилых зданий. Соответственно, и решение (в виде протокола собрания собственников) о проведении капитальных ремонтов собственниками жилых помещений должно приниматься с учетом комплексного изучения и применения показателей.

Показателями, общая оценка которых является результирующей при принятии решений, являются следующие виды характеристик зданий, **отражаемые в паспортах:**

- материалы стен жилых домов;
- периоды постройки зданий;

- этажность;
- категории жилой площади;
- техническое состояние (по данным проводимых обследований), при этом состояние жилого здания может оцениваться как непригодное для проживания (аварийное).

По результатам весенне-осенних осмотров жилищного фонда управляющими организациями и объединениями собственников жилья в соответствующие службы администраций районов Санкт-Петербурга направляются заявки о включении МКД в перечни (адресные программы) домов, подлежащих капитальному ремонту и заявление, с приложением пакета документов, предусмотренного распоряжениями администраций районов Санкт-Петербурга (основание - постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении субсидий на очередной год).

Решение о включении МКД в адресные программы капитальных ремонтов, согласование и утверждение адресных программ капитальных ремонтов осуществляется Жилищным комитетом и администрациями районов Санкт-Петербурга (в зависимости от источника финансирования).

Конкурсные процедуры по выбору организаций для выполнения капитального ремонта МКД проводятся Администрациями районов Санкт-Петербурга с участием представителей объединений собственников МКД.

Согласно представленным пояснениям, Жилищный комитет в целях обеспечения организации технического содержания и своевременного проведения плановых комплексных работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга, начиная с 2006 года, осуществляет работу по изготовлению технико-экономических паспортов многоквартирных домов.

Составление и ведение технико-экономических паспортов основывается на данных сплошного технического обследования зданий, а также на информации, получаемой управляющими организациями в процессе плановых и внеочередных осмотров зданий, которые выполняются персоналом обслуживающей организации в порядке и в сроки, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170. Составление и ведение паспортов финансируется за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Технико-экономический паспорт содержит подробные данные о составе и объемах (площади) конструктивных элементов и инженерных систем здания, сведения по оценке их технического состояния, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызывавшие эти неисправности, сведения об их устранении и рекомендации по проведению текущего и капитального ремонта его отдельных элементов и всего здания, а также информацию об объеме выполненных работ по капитальному и текущему ремонту. Обобщенные сведения о состоянии здания и их динамика в паспорт вносятся ежегодно.

Данные технико-экономических паспортов в Санкт-Петербурге обобщаются в виде единой информационной базы для использования в целях решения технических, экономических и финансовых задач, возникающих в процессе организации содержания и ремонта многоквартирных домов, включая:

- организацию надлежащей технической эксплуатации многоквартирных домов;
- адресное планирование капитального и текущего ремонта;
- расчет затрат на содержание ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- для ведения лицевого счета многоквартирного дома.

В рамках проведения инвентаризации городского жилищного фонда за период с 2006 по 2011 годы за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, предусмотренных ведомственной структурой расходов бюджета Жилищному комитету по целевой статье «Расходы на паспортизацию жилого фонда», изготовлено 10 336 единиц технико-экономических паспортов многоквартирных домов. В 2012 году в соответствии с предусмотренными Жилищному комитету бюджетными ассигнованиями планируется изготовить 1 314 паспортов.

Всего в Санкт-Петербурге подлежит паспортизации 22 641 здание. По состоянию на 01.01.2013 паспортизация будет проведена по 11 650 зданиям, что составит 51% от их общего количества.

1.2.1. Показатели характеристик жилищного фонда Санкт-Петербурга

Сведения о жилищном фонде Санкт-Петербурга по материалу стен (согласно данным ГУИОН) представлены в таблице.

(ед.)

Материал стен	Период			
	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год
Каменные, в том числе:	26 167,0	27 140,0	27 714,0	28 099,0
<i>из монолитного железобетона</i>	290,0	350,0	410,0	430,0
<i>крупнопанельные</i>	5 428,0	5 503,0	5 523,0	5 548,0
<i>крупноблочные</i>	1 006,0	1 145,0	1 212,0	1 236,0
<i>кирпичные</i>	17 554,0	18 226,0	18 491,0	18 699,0
<i>кирпичные с облицовкой</i>	85,0	84,0	84,0	84,0
<i>мелкоблочные</i>	1 427,0	1 617,0	1 782,0	1 890,0
<i>бутовые</i>	377,0	215,0	212,0	212,0
деревянные	18 516,0	18 477,0	18 484,0	18 491,0
смешанные	1 040,0	1 057,0	1 086,0	1 095,0
прочие	1 511,0	1 550,0	2 388,0	2 412,0
Всего	47 234,0	48 224,0	49 672,0	50 097,0

Основной удельный вес жилых домов по материалу стен приходится на каменные строения. По состоянию на 01.01.2011 года их количество

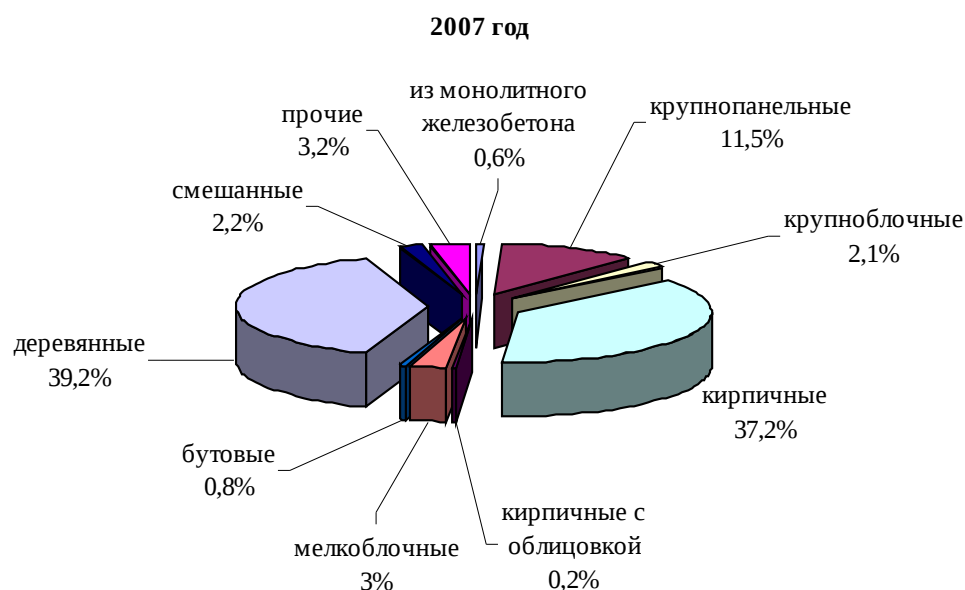
составляло 28 099 строений или 56,1 % всех построек, относящихся к жилищному фонду.

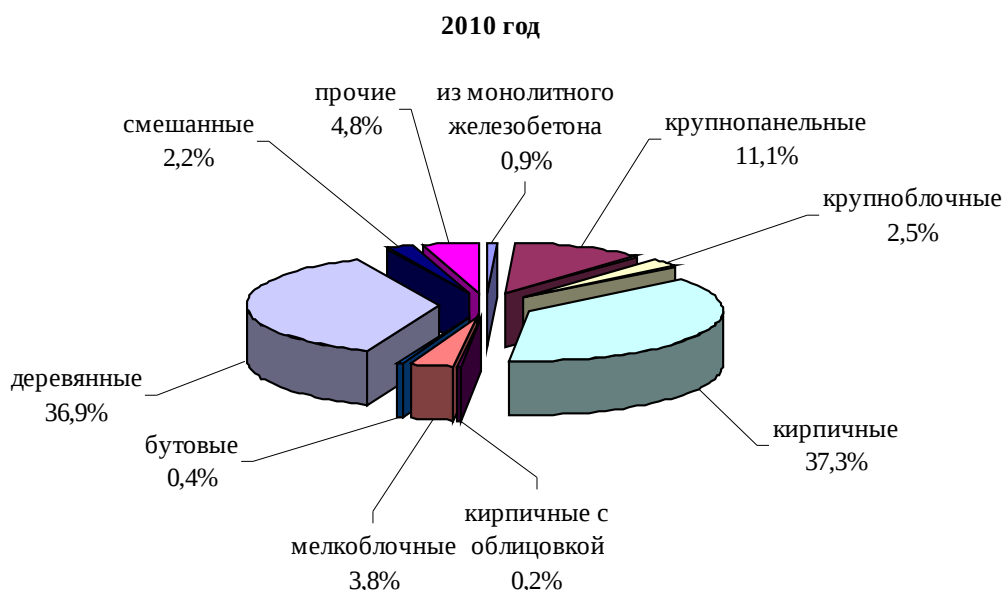
Количество кирпичных строений на 01.01.2011 составляет - 37,3 %, и по сравнению, с данными на 01.01.2008, возросло незначительно - на 0,1 процентных пункта.

В связи с популярностью применения в новом строительстве технологии возведения зданий из монолитного железобетона, их количество в период с 2007 до 2011 год увеличилось на 140 домов или на 67,4 %.

До настоящего времени в Санкт-Петербурге имеется большое количество строений, представленных деревянными домами. Количество домов данной категории в проверяемый период сократилось всего на 25 единиц и составило 18 491 дом, из которых наибольшее количество - 1 604 дома или 8,7 % расположено в Курортном районе.

Наиболее наглядно распределение жилищного фонда по материалу стен домов по состоянию на 01.01.2008 и 01.01.2011 годов представлено на диаграммах:





Одной из наиболее важных проблем Санкт-Петербурга является старый жилищный фонд, который характеризуется большой долей зданий с длительным сроком эксплуатации и высокой историко-культурной ценностью.

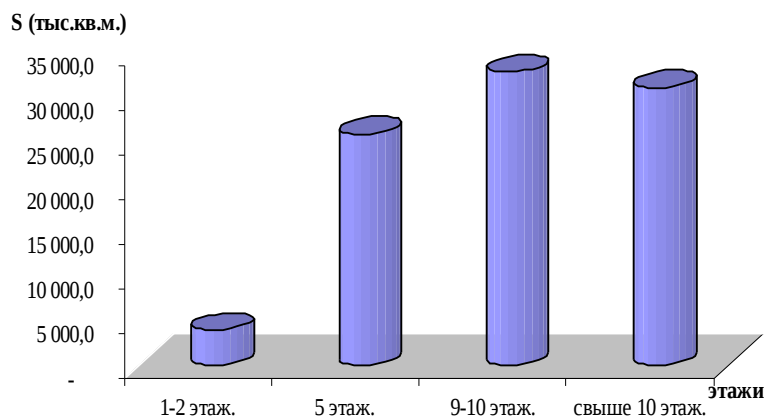
Сведения о площадях жилищного фонда Санкт-Петербурга по периодам постройки (согласно данным Жилищного комитета) представлены в таблице:

Периоды постройки	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
	тыс.кв.м.	%	тыс.кв.м.	%	тыс.кв.м.	%	тыс.кв.м.	%
до 1917 г. включительно	14 815,3	14,0	14 726,6	13,7	14 613,0	13,3	14 608,0	12,9
после 1917 года, в том числе:	90 767,7	86,0	93 155,1	86,3	95 323,6	86,7	98 266,8	87,1
1918-1927г.	138,8	0,1	138,5	0,1	138,0	0,1	136,6	0,1
1928-1937г.	1 464,5	1,4	1 460,6	1,4	1 440,1	1,3	1 435,0	1,3
1938-1940г.	641,7	0,6	639,2	0,6	640,4	0,6	648,6	0,6
1941-1945г.	52,8	0,1	52,9	0,0	51,9	0,0	58,1	0,1
1946-1955г.	3 306,4	3,1	3 297,4	3,1	3 285,8	3,0	3 256,4	2,9
1956-1965г.	15 474,1	14,7	15 456,4	14,3	15 475,8	14,1	15 455,4	13,7
1966-1975г.	23 826,3	22,6	23 779,4	22,0	23 772,1	21,6	23 739,3	21,0
1976-1985г.	18 048,3	17,1	18 025,6	16,7	18 041,3	16,4	17 997,5	15,9
1986-1990г.	7 515,1	7,1	7 522,4	7,0	7 537,0	6,9	7 523,7	6,7
1991-1995г.	3 960,4	3,8	3 960,2	3,7	3 967,2	3,6	3 977,7	3,5
1996-2000г.	3 611,7	3,4	3 612,9	3,3	3 468,2	3,2	3 401,1	3,0
после 2000 г.	12 727,6	12,1	15 209,6	14,1	17 505,8	15,9	20 637,4	18,3
Всего	105 583,0	100,0	107 881,7	100,0	109 936,6	100,0	112 874,8	100,0

Согласно представленным данным, общая площадь жилых зданий, построенных в Санкт-Петербурге до 1917 года, по состоянию на 01.01.2011 года составляет 12,9 % от общей площади жилья. При этом наибольшая доля дореволюционных строений расположена в Центральном и Адмиралтейском

районах - 21,9 % (2 163 жилых зданий) и 17,9 % (1 767 жилых зданий), соответственно.

Распределение жилищного фонда Санкт-Петербурга по этажности (согласно данным ГУИОН) по состоянию на 01.01.2011 года представлено на графике:



Жилищный фонд Санкт-Петербурга представлен в основном типовыми массовыми сериями - пятиэтажными, девятиэтажными и двенадцатиэтажными строениями. Малоэтажные строения, в основном, сосредоточены в Красносельском и Курортном районах.

Пятиэтажные дома первых массовых серий составляют по состоянию на 01.01.2011 года 14,2 %. Данные строения сконцентрированы преимущественно в Московском, Кировском, Невском и Калининском районах.

При этом следует отметить, что в период с 2007 до 2011 год общая площадь жилых домов (этажностью более 18), построенных по индивидуальным проектам, увеличилась, по сравнению с 2007 годом, в 2,2 раза.

Сведения о площадях жилищного фонда Санкт-Петербурга по категориям жилой площади (согласно данным ГУИОН) представлены в таблице:

(ед., тыс. кв. м)

Категория жилой площади	Период							
	2007 год		2008 год		2009 год		2010 год	
Квартиры, в том числе:	1 800 588,0	62 428,3	1 835 718,0	63 570,2	1 868 846,0	64 884,4	1 915 954,0	66 888,5
однокомнатные	410 720,0	7 730,1	427 716,0	8 087,1	440 488,0	8 383,4	464 363,0	8 899,4
двухкомнатные	724 435,0	22 066,5	735 246,0	22 426,8	746 764,0	22 737,5	755 886,0	23 065,7
трехкомнатные	541 770,0	23 599,2	548 009,0	23 911,9	555 080,0	24 285,8	563 482,0	24 947,7
четырёхкомнатные	96 755,0	6 011,5	97 790,0	6 064,0	98 838,0	6 213,5	103 600,0	6 642,1
пятикомнатные и более	26 908,0	3 021,0	26 957,0	3 080,4	27 676,0	3 264,2	28 623,0	3 333,6
общежития	15 283,0	1 544,6	14 064,0	1 496,9	11 937,0	1 287,9	9 855,0	1 194,9

коридорная система	421,0	84,2	413,0	125,7	396,0	119,1	353,0	101,6
Всего	1 816 292,0	64 057,1	1 850 195,0	65 192,8	1 881 179,0	66 291,4	1 926 162,0	68 185,0

По данным, представленным в таблице, по состоянию на 01.01.2011 года жилищный фонд насчитывает 1 926 162 помещения и по категориям жилой площади распределен следующим образом:

- квартиры - 1 915 954 помещения или 99,5 %;
- общежития - 9 855 помещений или 0,4 %;
- коридорная система - 353 помещения или 0,1 %.

Количество помещений в целом, по сравнению с 2007 годом, увеличилось на 109 870 или на 6 %.

По состоянию на 01.01.2011 года, по категории жилой площади «квартиры», количественно преобладали двухкомнатные квартиры - 39,2 % и трехкомнатные квартиры - 29,3 %. Это основные категории, которые примерно равны по жилой площади 23 065,7 тыс.кв.м и 24 947,7 тыс.кв.м соответственно, и составляют 68,9 % всего жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Количество и жилая площадь однокомнатных квартир, по сравнению с 2007 годом, увеличились незначительно, они составляют 24,1 %, а их жилая площадь - 8 899,4 тыс. кв.м.

Квартиры, состоящие из четырех и более комнат, по количеству остались на уровне 2007 года и составляют всего 6,9 % от общего количества квартир.

Средняя жилая площадь квартиры в Санкт-Петербурге практически не изменилась, в 2007 году она составляла 34,7 кв.м, в 2010 году - 34,9 кв.м.

По данному показателю наибольшая жилая площадь среднестатистической квартиры составляет 53 кв.м и характерна для Центрального и Петроградского районов.

Таким образом, за период с 2007 до 2011 год значительно, в 1,6 раз, уменьшилось количество общежитий. Это обусловлено ликвидацией части общежитий, проведением технических мероприятий по переводу зданий общежитий в статус жилых домов для постоянного проживания и передачи их на техническое обслуживание жилищным организациям, а также их реконструкцией с расселением жильцов за счет средств инвесторов.

Кроме того, в результате реализации с 2008 года целевой программы «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге», рассчитанной на период до 2016 года и впервые предусматривающей комплексный подход к расселению «коммуналок» с использованием различных способов государственного содействия и участия инвесторов, количество «коридорных систем» за период с 2007 по 2011 годы уменьшилось на 68 помещений.

Основной характеристикой жилищного фонда является его техническое состояние, то есть совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств зданий, характеризуемых в определенный момент

		М		М				М	
Адмиралтейский	0-20 % (хорошее)	847,4	21,4	847,4	21,5	849,4	21,5	849,4	21,3
	21-40 % (удовл.)	2 444,7	61,9	2 432,0	61,7	2 431,4	61,6	2 479,7	62,1
	41-60 % (неудовл.)	460,6	11,6	456,6	11,6	456,6	11,6	456,6	11,4
	61 и более % (ветхое)	203,5	5,1	207,5	5,2	207,5	5,3	207,5	5,2
Василеостровский	0-20 % (хорошее)	892,6	18,2	983,4	19,7	1 018,6	20,3	1 052,9	20,9
	21-40 % (удовл.)	2 944,6	60,1	2 943,9	59,1	2 927,2	58,4	2 926,2	58,0
	41-60 % (неудовл.)	1 056,8	21,5	1 058,1	21,2	1 070,8	21,3	1 069,4	21,1
	61 и более % (ветхое)	8,9	0,2	-	-	-	-	-	-
Выборгский	0-20 % (хорошее)	7 538,6	77,6	7 792,1	78,2	7 942,3	78,5	8 235,9	79,1
	21-40 % (удовл.)	1 570,2	16,1	1 570,2	15,7	1 570,2	15,5	1 570,2	15,1
	41-60 % (неудовл.)	578,9	6,0	578,9	5,8	578,9	5,7	578,9	5,5
	61 и более % (ветхое)	32,4	0,3	30,2	0,3	29,6	0,3	29,6	0,3
Калининский	0-20 % (хорошее)	2 779,8	28,6	3 051,7	30,6	3 251,5	31,9	3 323,4	32,4
	21-40 % (удовл.)	5 474,9	56,4	5 409,1	54,2	5 409,1	53,2	5 408,3	52,8
	41-60 % (неудовл.)	1 441,8	14,8	1 504,6	15,0	1 490,9	14,6	1 489,7	14,5
	61 и более % (ветхое)	17,6	0,2	17,6	0,2	27,0	0,3	27,0	0,3
Кировский	0-20 % (хорошее)	3 571,0	50,2	3 403,0	47,3	3 142,0	43,3	3 213,1	43,8
	21-40 % (удовл.)	3 424,0	48,1	3 633,0	50,5	3 960,0	54,5	3 957,0	54,0
	41-60 % (неудовл.)	121,0	1,7	158,0	2,2	157,0	2,2	157,0	2,2
	61 и более % (ветхое)	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0
Колпинский	0-20 % (хорошее)	2 994,1	88,6	2 944,9	86,9	2 981,7	87,7	2 970,9	87,0
	21-40 % (удовл.)	322,2	9,5	385,9	11,4	361,6	10,6	381,2	11,2
	41-60 % (неудовл.)	58,4	1,7	54,8	1,6	54,1	1,6	58,6	1,7
	61 и более % (ветхое)	4,0	0,2	2,9	0,1	2,1	0,1	2,3	0,1
Красногвардейский	0-20 % (хорошее)	958,6	60,0	4 024,6	55,4	4 081,7	55,8	3 491,0	48,2
	21-40 % (удовл.)	448,9	28,1	2 930,0	40,4	2 930,4	40,1	3 063,2	42,3
	41-60 % (неудовл.)	165,3	10,3	285,8	3,9	282,1	3,9	670,6	9,3
	61 и более % (ветхое)	25,2	1,6	18,6	0,3	19,8	0,3	23,2	0,2
Красносельский	0-20 % (хорошее)	3 788,1	60,5	3 720,6	58,7	3 838,2	58,9	4 264,6	59,6
	21-40 % (удовл.)	2 100,0	33,6	2 060,0	32,5	2 032,7	31,2	2 332,3	32,6
	41-60 % (неудовл.)	309,3	4,9	499,4	7,9	588,0	9,0	500,0	7,0
	61 и более % (ветхое)	59,5	1,0	59,5	0,9	59,1	0,9	53,8	0,8
Кронштадтский	0-20 % (хорошее)	332,3	39,9	332,3	39,9	342,1	40,6	348,8	41,1
	21-40 % (удовл.)	472,4	56,7	472,4	56,7	472,4	56,1	472,4	55,6
	41-60 % (неудовл.)	6,6	0,8	6,6	0,8	6,6	0,8	6,6	0,8
	61 и более % (ветхое)	21,2	2,6	21,2	2,6	21,2	2,5	21,2	2,5
Курортный	0-20 % (хорошее)	958,4	60,0	1 011,0	61,3	1 043,0	61,4	1 098,0	62,4
	21-40 % (удовл.)	448,9	28,1	446,0	27,1	465,0	27,4	474,0	26,9
	41-60 % (неудовл.)	165,3	10,3	167,0	10,1	167,0	9,8	164,0	9,3
	61 и более % (ветхое)	25,2	1,6	25,0	1,5	24,0	1,4	25,0	1,4
Московский	0-20 % (хорошее)	1 885,0	27,7	2 104,0	29,9	2 222,0	31,0	2 377,0	32,5
	21-40 % (удовл.)	4 866,0	71,3	4 866,0	69,1	4 866,0	68,0	4 866,0	66,5
	41-60 % (неудовл.)	70,0	1,0	70,0	1,0	70,0	1,0	70,0	1,0
	61 и более % (ветхое)	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0
Невский	0-20 % (хорошее)	3 591,1	37,9	3 475,3	35,8	3 406,4	34,5	3 573,8	34,8
	21-40 % (удовл.)	5 903,0	62,1	6 206,0	63,9	6 378,5	64,6	6 602,0	64,3
	41-60 % (неудовл.)	4,3	0,0	19,1	0,2	57,6	0,6	57,7	0,6
	61 и более % (ветхое)	2,6	0,0	4,6	0,1	33,5	0,3	33,5	0,3
Петроградский	0-20 % (хорошее)	1 358,2	38,0	1 458,4	40,1	1 432,1	39,1	1 097,3	29,6
	21-40 % (удовл.)	1 932,6	54,0	1 842,8	50,7	1 837,2	50,1	2 218,7	59,9
	41-60 % (неудовл.)	274,9	7,7	325,5	8,9	385,4	8,7	380,0	10,3
	61 и более % (ветхое)	10,4	0,3	10,4	0,3	10,4	0,3	9,0	0,1
Петродворцовый	0-20 % (хорошее)	1 486,1	59,3	1 597,9	61,4	2 206,0	63,0	1 667,0	62,6
	21-40 % (удовл.)	884,3	35,3	870,7	33,5	1 094,8	31,3	868,2	32,6
	41-60 % (неудовл.)	126,1	5,0	100,5	3,9	165,5	4,7	99,7	3,7
	61 и более % (ветхое)	7,1	0,3	31,7	1,2	33,6	1,0	29,3	1,1
Приморский	0-20 % (хорошее)	9 625,0	87,7	10 138,0	88,3	10 774,0	88,9	11 417,0	89,5
	21-40 % (удовл.)	1 143,0	10,4	1 142,0	9,9	1 142,0	9,5	1 141,0	8,9
	41-60 % (неудовл.)	156,0	1,4	152,0	1,3	149,0	1,2	148,0	1,2
	61 и более % (ветхое)	53,0	0,5	53,0	0,5	51,0	0,4	48,0	0,4
Пушкинский	0-20 % (хорошее)	1 911,5	121,4	1 830,7	57,8	1 963,2	59,2	2 263,2	60,2
	21-40 % (удовл.)	1 912,1	63,4	1 126,1	35,6	1 137,9	34,3	1 276,3	34,0

	41-60 % (неудовл.)	965,6	32,0	167,4	5,3	172,8	5,2	173,4	4,6
	61 и более % (ветхое)	101,4	3,4	40,8	1,3	42,1	1,3	46,1	1,2
Фрунзенский	0-20 % (хорошее)	4 203,4	51,0	4 381,1	52,0	4 265,7	50,2	4 369,5	50,7
	21-40 % (удовл.)	3 908,8	47,4	3 913,5	46,4	4 099,9	48,2	4 107,3	47,7
	41-60 % (неудовл.)	130,3	1,6	130,0	1,4	130,7	1,5	131,9	1,5
	61 и более % (ветхое)	1,4	0,0	1,4	0,0	1,4	0,0	1,4	-
Центральный	0-20 % (хорошее)	1 488,0	20,1	1 419,7	22,6	1 568,0	24,6	1 165,8	18,4
	21-40 % (удовл.)	4 209,8	56,9	3 055,8	48,7	2 951,8	46,4	3 364,8	53,0
	41-60 % (неудовл.)	1 664,2	22,5	1 759,2	28,0	1 802,9	28,3	1 796,8	28,3
	61 и более % (ветхое)	40,2	0,5	40,3	0,6	40,3	0,6	19,6	0,2
ВСЕГО	0-20 % (хорошее)	52 076,2	49,3	54 516,1	49,5	55 770,5	50,7	56 778,6	50,3
	21-40 % (удовл.)	45 949,0	43,5	45 305,4	42,0	45 844,0	41,7	47 508,8	42,1
	41-60 % (неудовл.)	7 011,7	6,6	7 493,5	6,9	7 720,9	7,0	8 008,9	7,1
	61 и более % (ветхое)	546,1	0,5	566,7	0,5	601,2	0,5	578,5	0,5

Анализ технического состояния жилищного фонда Санкт-Петербурга на 01.01.2011 показал, что в хорошем состоянии находятся 56 778,6 тыс.кв. м жилья или 50,3 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга (со степенью износа менее 20 %).

Небольшую степень износа (до 20 %), при сравнении общих площадей имеют жилые помещения в следующих административных районах Санкт-Петербурга: Приморском - 89,5 %; Колпинском - 87 %; Выборгском - 79,1 %.

Степень износа до 40 % (удовлетворительное состояние) имеют жилые помещения в 11 административных районах, что составляет 42,1 % от общей площади всех жилых помещений в Санкт-Петербурге. По сравнению с 2007 годом, по состоянию на 01.01.2011, общая площадь данных помещений возросла на 1 559,8 тыс.кв. м или на 3,3 %.

На жилые помещения, имеющие степень износа более 41 % (неудовлетворительное состояние), приходится 7,1 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга, что по сравнению с данными 2007 года, больше на 0,5 процентных пункта.

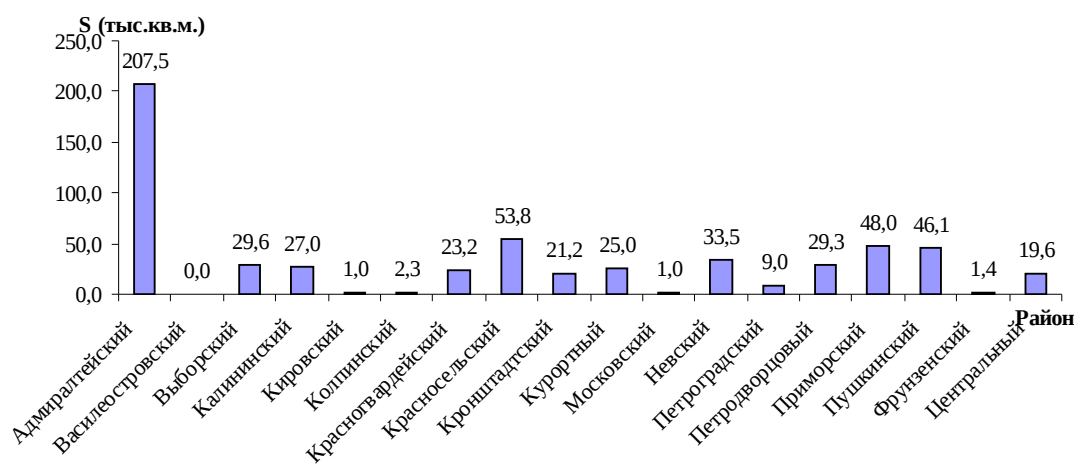
Наибольшая доля жилых помещений, имеющих неудовлетворительное состояние, приходится на следующие административные районы: Центральный - 28,3 %, Василеостровский - 21,1 %, Калининский - 14,5 %.

Следует отметить, что здания, имеющие износ 61 % и более относятся к «категории ветхих», т.е. когда основные несущие конструкции здания сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако, здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

В Санкт-Петербурге на 01.01.2011 года в ветхом состоянии находится 578,5 тыс. кв. м жилья, при этом по сравнению с 2007 годом, площадь ветхого жилья увеличилась на 32,4 тыс.кв.м или на 5,6 %.

Следует отметить, что наибольшая площадь ветхого жилья по состоянию на 01.01.2011 года сосредоточена в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга и по данным ГУИОН составляет 207,5 тыс.кв.м или 35,9 % от общей площади ветхого жилья по Санкт-Петербургу.

Данные о состоянии жилищного фонда со степенью износа более 61 % (ветхое жильё) в разрезе районов Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2011 представлены на диаграмме:



Особую опасность для проживания граждан представляют жилые помещения или жилые здания, находящиеся в аварийном или непригодном для проживания состоянии, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

Одним из приоритетных направлений реализации государственной жилищной политики в Санкт-Петербурге является ликвидация аварийного жилищного фонда и создание безопасных и благоприятных условий проживания для петербуржцев путем переселения их из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и жилых помещений, признанных непригодными для проживания в другие благоустроенные жилые помещения.

В целях выполнения мероприятий, направленных на переселение граждан из аварийного жилищного фонда Санкт-Петербурга, Правительством Санкт-Петербурга ежегодно утверждаются Адресные перечни многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, подлежащих расселению в текущем году, а также Адресный перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания, подлежащих расселению в текущем году (далее - Адресные перечни).

Примеры объектов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (по адресам: Тележная ул., д. 21, Непокорённых пр., д. 9/2 и г. Зеленогорск, Авиационная ул., д. 6) представлены на фотографиях:



До 2011 года Адресные перечни утверждались в рамках реализации Плана мероприятий по переселению жителей Санкт-Петербурга из многоквартирных домов и общежитий государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и жилых помещений, признанных непригодными для проживания, на 2004-2010 годы, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1586.

В 2010 году действие Программы закончилось, но расселение аварийного жилья продолжается.

Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 08.07.2011 № 29-рп утверждены Адресные перечни на 2011 год, согласно которым в благоустроенные жилые помещения переселены 1 115 семей (2 683 человека) из 30 многоквартирных домов и 226 квартир.

Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 22.11.2011 № 48-рп утверждены Адресные перечни на 2012 год, в которые включены 24 многоквартирных дома и 78 квартир, переселению подлежат 564 семьи (1 486 человек).

Всего, в соответствии с утвержденными Адресными перечнями в период 2005-2012 годы, подлежат расселению 936 многоквартирных домов, а также 554 квартиры, в которых проживает 16 530 семей (39 959 человек).

Количество аварийных домов, подлежащих расселению, в соответствии с Адресными перечнями на 2005-2012 годы, представлено на диаграмме:



Из данных диаграммы видно, что начиная с 2005 года, количество расселенных аварийных домов ежегодно увеличивалось: к 2006 году - в 3,8 раза, а к 2007 году - в 6,3 раза и составило почти 50 % от общего количества домов подлежащих расселению в соответствии с Адресными перечнями. Наибольшее количество домов было расселено в 2007 году - 260

домов. При этом, несмотря на период глубокого экономического кризиса, в дальнейшие годы (2008-2010) количество расселяемых домов снизилось незначительно и составило 45,4 %. В 2011 году расселено - 30 домов и к 2012 году запланировано к расселению 24 дома.

Таким образом, адресные перечни по расселению домов, признанных аварийными по состоянию на 01.01.2010, планируется исполнить в полных объёмах до 2012 года (по состоянию на 25.01.2012 расселено 555 домов, количество домов, планируемых к расселению в дальнейшем, составляет - 381 дом).

В соответствии с Региональной адресной программой по переселению граждан из аварийного жилищного фонда Санкт-Петербурга на 2011-2012 годы, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.06.2011 № 817 «О Региональной адресной программе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда Санкт-Петербурга на 2011-2012 годы» будет расселено 1072 жилых помещения общей площадью 31,38 тыс.кв.м в 130 аварийном многоквартирном доме, переселено 2015 граждан, которым будут предоставлены благоустроенные жилые помещения общей площадью 42,17 тыс.кв.м.

Количество квартир, включенных в Адресные перечни на 2005-2012 годы, подлежащих расселению в связи с признанием их непригодными, представлено на диаграмме:



Из данных диаграммы видно, что включение в Адресные перечни квартир, подлежащих расселению, в связи с признанием их непригодными для проживания, началось с 2008 года. Количество таких квартир в 2010 и 2011 годах возросло, и по сравнению с количеством квартир расселённых в 2008 году увеличилось в 3,6 и 5,3 раза, соответственно, и составило 226 единиц, что обусловлено дополнительным вводом жилых домов, построенных за счёт средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию ЖКХ и бюджета Санкт-Петербурга.

Так:

О в 2008 году было переселено в благоустроенные жилые помещения 1527 семей (3647 человек);

О в 2009 году завершено расселение 217 аварийных многоквартирных домов и 5 непригодных для проживания квартир, переселены в благоустроенные жилые помещения 1792 семьи (4122 человека);

О в 2010 году - 76 домов и 29 квартир, 3745 семей (9625 человек) переселены в благоустроенные жилые помещения;

О в 2011 году - 84 домов и 49 квартир, переселены в благоустроенные жилые помещения 2483 семьи (5584 человека).

Динамика переселения граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Адресными перечнями 2005-2012 годов представлена на графике и диаграмме:

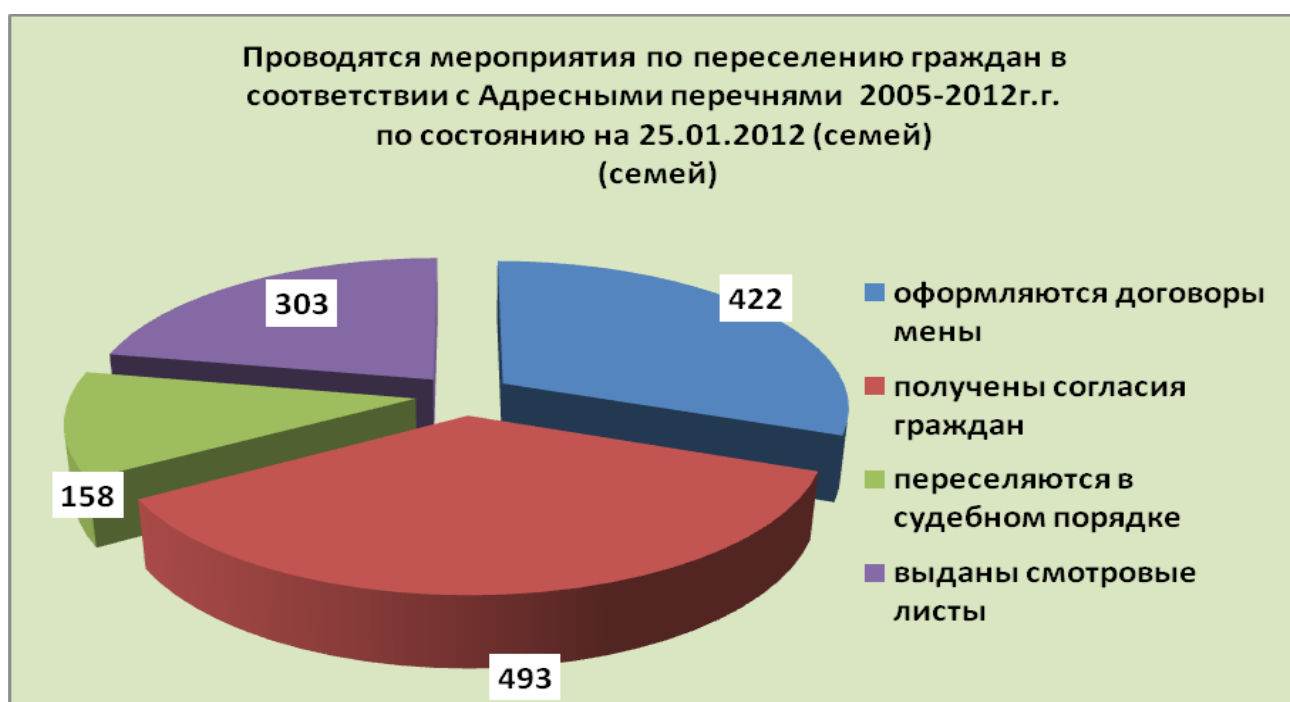


По состоянию на 25.01.2012 планируется:

- оформить договоры мены на предложенные для переселения жилые помещения государственного жилищного фонда 422 семьям (940 человек);
- получить согласие граждан на предложенные для переселения жилые помещения - 493 семьи (1141 человек);
- переселить в судебном порядке 158 семей (410 человек).

Выданы смотровые листы на предложенные для переселения жилые помещения 303 семьям (734 человекам).

Анализ проведения мероприятий по переселению граждан в 2005-2012 годах представлен на диаграмме:

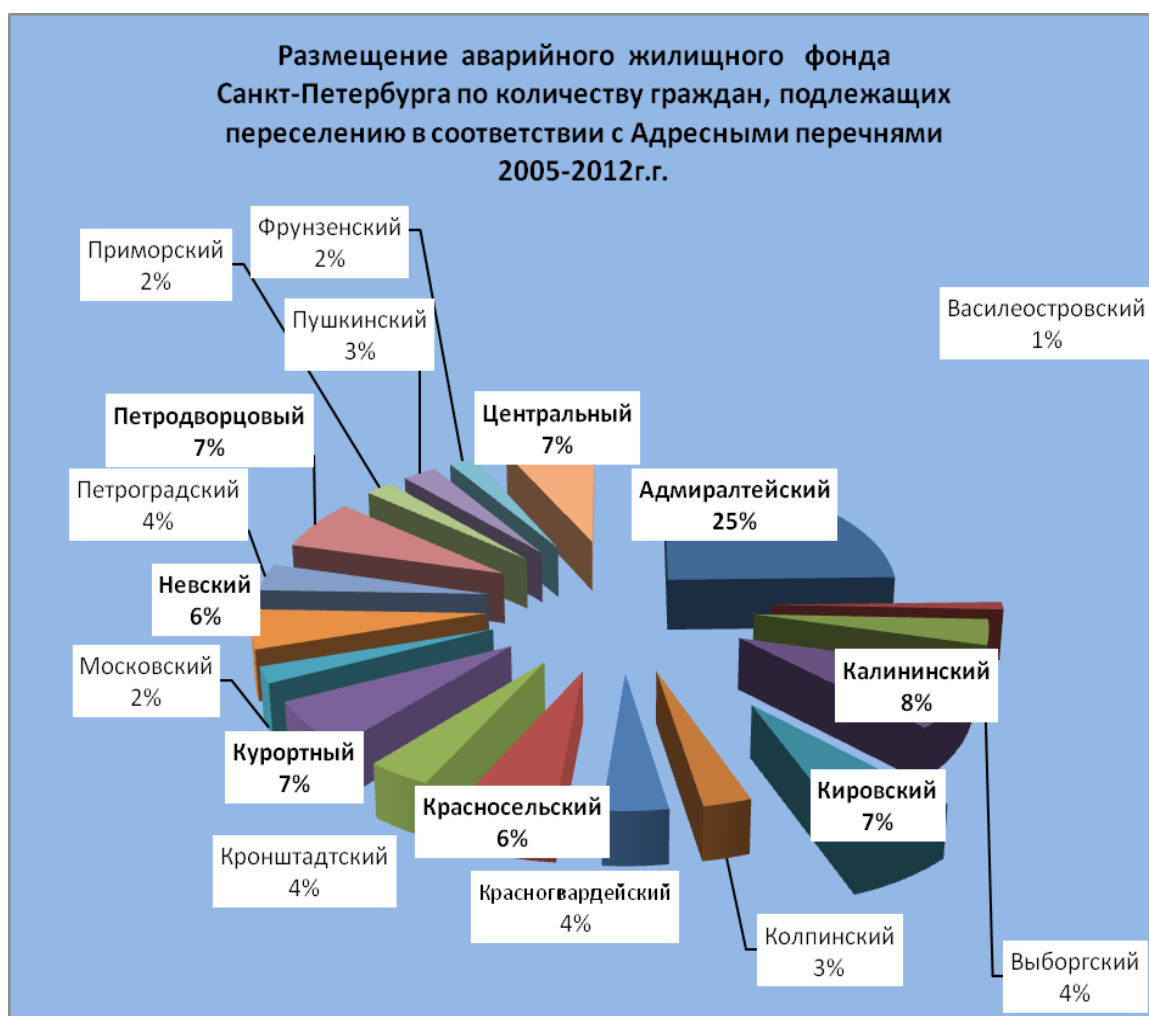


2 235 семьям (5 213 человек) будут предложены для переселения благоустроенные жилые помещения в вновь построенных многоквартирных домах.

Таким образом, 78 % от запланированного к переселению количества семей в соответствии с Адресными перечнями на 2005-2012 годы переселено в благоустроенные жилые помещения, еще 8 % семей обеспечены жилыми помещениями для переселения (оформляются документы на вселение или выданы смотровые листы).

За период с 2007 по 2011 годы общая площадь жилых помещений, подлежащих расселению, сократилась втрое и составила 280 тыс.кв.м или 0,3 % от жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Размещение аварийного жилищного фонда в соответствии с утвержденными Адресными перечнями 2005-2012 годов, в разрезе административных районов представлено на диаграмме:



Согласно данным, представленным на диаграмме, наибольший процент граждан, проживающих в аварийном жилье, сосредоточен в Адмиралтейском районе (до 25 %) - в основном, из числа проживающих в коммунальных квартирах.

Далее следуют Калининский (8 %), Петродворцовый, Курортный, Центральный, Кировский (по 7 % каждый); Красносельский и Невский (по 6 %) районы Санкт-Петербурга.

При этом по информации, представленной администрациями районов Санкт-Петербурга, по состоянию на 25.01.2012 расселено 555 домов и

96 квартир. В 2012 году запланировано расселение (оформляются документы на вселение граждан в жилые помещения) ещё 86 многоквартирных домов и 81 квартиры.

Всего в соответствии с утвержденными адресными перечнями на 2005-2012 годы обеспечено благоустроенными жилыми помещениями 12 919 семей или 31 521 человек (осталось расселить 3 611 семей).

Адресные перечни по расселению домов в последующие годы, признанных аварийными будут сформированы до конца 2012 года по итогам работы межведомственных комиссий административных районов Санкт-Петербурга по признанию жилых помещений пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

До 2012 года переселение граждан из аварийного жилищного фонда Санкт-Петербурга осуществлялось за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Денежные средства из федерального бюджета и Фонда содействия реформированию ЖКХ на цели расселения аварийного фонда Санкт-Петербургу не использовались. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется администрациями районов Санкт-Петербурга в жилые помещения в многоквартирных домах, построенных или приобретенных (по договорам о долевом участии в строительстве) за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Согласно условиям предоставления финансовой поддержки от Фонда в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и Договором от 03.09.2008 № 60-ЗС средства Фонда надлежало направить на переселение граждан из домов, признанных аварийными до 01.01.2007.

Однако еще на момент подачи заявки Санкт-Петербургом в Фонд на предоставление финансовой поддержки, жилые помещения для переселения 380 человек из 6 домов, признанных аварийными до 01.01.2007 уже были построены за счёт средств бюджета Санкт-Петербурга (иных домов, признанных аварийными на 01.01.2007, в Санкт-Петербурге по данным Жилищного комитета не имелось). Стоимость 1 кв. м общей жилой площади по данным объектам (возведенным за счет средств бюджета Санкт-Петербурга: по Адресным программам капитальных вложений по объектам городского хозяйства и инвестиционной) составляла в 2005 году - 15,5 тыс. рублей, в 2006 году - 18,3 тыс. рублей, в 2007 году - 22,4 тыс. рублей.

Полученные от Фонда средства в сумме 100 000 тыс. рублей планировалось направить на компенсацию уже произведенных затрат Санкт-Петербурга по строительству новых жилых домов для переселения граждан из жилого фонда, признанного аварийным после 01.01.2007, **что не соответствовало условиям предоставления Фондом финансовой поддержки.** В связи с этим полученные от Фонда средства на переселение граждан из аварийного жилья Жилищным комитетом не могли быть освоены.

В соответствии с решением, принятым Губернатором Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко на совещании 01.09.2008, Жилищным комитетом было направлено обращение в Комитет финансов Санкт-Петербурга о перераспределении бюджетных ассигнований, предусмотренных на обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в ведомственную структуру расходов Комитета по строительству.

При внесении изменений в бюджет Санкт-Петербурга на 2008 год Законом Санкт-Петербурга от 24.10.2008 № 611-103 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2008 год и на плановый период 2009 и 2010 годов» расходы в общей сумме 200 000 тыс. рублей по целевым статьям 0980102 «Расходы на обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда за счёт средств государственной корпорации Фонд содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства» и 0980202 «Расходы на обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда за счёт средств бюджета Санкт-Петербурга» были включены в ведомственную структуру расходов Комитета по строительству.

Согласно представленной уполномоченным органом в сфере проведения государственной политики Санкт-Петербурга в части управления, содержания и ремонта, в том числе капитального, жилищного и нежилого фонда Санкт-Петербурга - Жилищным комитетом, информации, в Санкт-Петербурге в целях обеспечения сохранности жилищного фонда, снижения количества аварийных жилых домов в Санкт-Петербурге реализуется комплекс мероприятий, включающий в себя:

- контроль за содержанием и текущим ремонтом многоквартирных домов, выполнением капитального ремонта;
- снос или реконструкцию многоквартирных домов, в установленном порядке признанных аварийными и подлежащим сносу или реконструкции.

Основания и порядок признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции определены постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее - Положение).

В соответствии с Положением, признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах обследования, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование многоквартирного дома.

Обследование и оценка технического состояния несущих конструкций зданий выполняется, в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций

зданий и сооружений», ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий», специализированными организациями, оснащенными современным оборудованием и имеющими в своем составе высококвалифицированных и опытных специалистов. Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции вносятся в технико-экономический паспорт.

1.2.2. Основы проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов и их реализация

В соответствии с ч.3 ст.15 Федерального закона Российской Федерации от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» **капитальному ремонту подлежит общее имущество многоквартирного дома, а объектами капитального ремонта из состава общего имущества являются отдельные конструктивные элементы и внутридомовые инженерные системы:**

То есть, капитальный ремонт жилищного фонда в настоящее время представляет собой, как правило, работы по восстановлению или замене элементов зданий или инженерно-технического оборудования, в связи с их физическим износом и разрушением.

Критерием оценки технического состояния здания в целом, его конструктивных элементов и инженерного оборудования, как было указано ранее, является физический износ - утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Под утратой технико-эксплуатационных качеств понимается снижение конструктивными элементами зданий прочности, жесткости, стойкости под влиянием разрушающих воздействий окружающей среды. Вследствие снижения этих качеств, здания со временем подвергаются старению и разрушению. Кроме множества разрушающих факторов, таких как, старение, износ жилых зданий и их конструкций, снижение технико-эксплуатационных качеств зависит и от различных условий соблюдения требований по эксплуатации и содержанию зданий, систем технического обслуживания и ремонтов как здания в целом, так и различных элементов.

Физический износ характеризуется ухудшением технико-экономических показателей эксплуатации здания. На этой стадии снижение потребительских качеств является следствием увеличения потока отказов в работе конструктивных элементов и инженерных систем здания, в результате этого сокращается срок эксплуатации объекта, увеличиваются эксплуатационные затраты (затраты на техническое обслуживание, текущий ремонт и т.д.).

Признаком неустранимого физического износа является то, что дальнейшая эксплуатация здания становится недопустимой по условиям обеспечения требований безопасной эксплуатации объектов жилищного фонда.

Снижение физического износа в различные периоды эксплуатации характеризуется своевременным проведением капитальных ремонтов здания, а также полной заменой отдельных сменяемых конструктивных элементов в случае окончания их срока службы.

Очевидно, что проведение плановых комплексных работ по технической эксплуатации, текущему содержанию объектов, текущему и капитальному ремонту существенно изменяет динамику физического износа.

Состав критериев технико-экономических показателей качества проведенных ремонтных работ, а также методы их измерения и оценки определяются соответствующими утвержденными нормативными правовыми документами, которые позволяют произвести оценку:

- технического состояния жилищного фонда для целей бюджетного финансирования путем соотношения показателя снижения износа жилищного фонда в среднем по городу на удельный показатель затрат;
- технического и санитарного состояния объекта с применением системы единичных и комплексных показателей и расчетом обобщающего показателя;
- удовлетворенности населения качеством оказанных услуг.

Следует отметить, что в ходе проведения контрольного мероприятия комиссией Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга было установлено, что в проверяемый период при согласовании адресных программ капитального ремонта **Жилищным комитетом оценка технического состояния жилищного фонда для целей бюджетного финансирования путем соотношения показателя снижения износа жилищного фонда в среднем по городу на удельный показатель затрат, технического и санитарного состояния объекта с применением системы единичных и комплексных показателей и расчетом обобщающего показателя, а также удовлетворенности населения качеством оказанных услуг не производилась, сводный анализ изменений технико-экономических показателей многоквартирных домов, прошедших капитальный ремонт, обязательно вносимых в паспорта зданий, в целом и с разбивкой по административным районам не велся.**

Соответственно, информацией об оставшемся количестве не прошедших капитальные ремонты многоквартирных домов, в том числе с разбивкой по видам работ на конец проверяемого периода, Жилищный комитет и администрации районов не обладают, **т. е. учет оставшихся многоквартирных домов для проведения капитальных ремонтов, в том числе с разбивкой по видам работ, не ведется** (данная информация Комиссии Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга представлена не была).

Согласно представленным пояснениям Жилищного комитета в качестве основного показателя, характеризующего проведение капитальных

ремонтных многоквартирных домов (согласно рекомендациям Фонда), используется отношение количества домов, предусмотренных в заявке, к количеству домов, в которых капитальный ремонт выполнен, без учета оценки иных показателей.

Следует отметить, что проведение работ по капитальному ремонту зданий представляет собой комплекс операций по восстановлению его функциональных характеристик. Несмотря на это, **Жилищным комитетом программы комплексного проведения капитального ремонта жилых домов не составляются и не согласовываются, а в адресные программы капитального ремонта МКД включаются только отдельные виды работ по капитальному ремонту зданий, без учёта комплексности его проведения**, что может привести к нарастанию темпа ветшания домов, особенно первых массовых серий, введенных в 60-е и 70-е годы, с учетом достижения ими предельного нормативного срока эксплуатации (50 лет).

Кроме того, при анализе сформированных администрациями районов Санкт-Петербурга программ капитальных ремонтов, Жилищным комитетом не учитываются климатические и гидрогеологические условия строительства ремонтируемых зданий, а также внутренние воздействия, вызванные происходящими в сооружениях процессами, что не содействует обеспечению их заданной долговечности.

В целях повышения эффективности расходования средств бюджета Санкт-Петербурга, направляемых на содержание и капитальный ремонт жилищного фонда, Жилищному комитету и Администрациям районов Санкт-Петербурга необходимо:

- составлять и согласовывать адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с учетом принципов комплексности и пообъектного планирования ремонта жилых зданий;
- при согласовании и формировании адресных программ капитальных ремонтов в полных объёмах учитывать показатели технико-экономических характеристик МКД, методы их измерения и оценки;
- постоянно осуществлять анализ изменений технико-экономических показателей МКД, прошедших капитальный ремонт;
- ввести систему критериев деления изношенного (ветхого) жилищного фонда, в частности, на подлежащий сносу и требующий капитального ремонта и модернизации аварийный жилой фонд.

Поскольку единицей учета жилищного фонда в соответствии с Жилищным кодексом является жилое помещение, а единицей модернизации - здание (имеющее различных собственников помещений), решение о модернизации или сносе должно быть основано на едином объективном критерии целесообразности реновации изношенных зданий.

Учитывая значительные удельные затраты на проведение капитальных ремонтов и, особенно, реконструкцию (доходящие до 75 % стоимости нового строительства), крайне важно иметь четкие критерии обоснования направлений восстановления потребительских свойств и качества ветхого

жилья: либо путем модернизации (реконструкции) при высоком уровне затрат, но позволяющей улучшить свойства жилищного фонда, привести их в соответствие с современными требованиями и нормами, повысить его комфортность и потребительские характеристики, либо путем санации жилищного фонда, позволяющей при невысоких затратах и главное - без отселения осуществлять весь комплекс работ по ремонту жилищного фонда.

Согласно представленной Жилищным комитетом информации в целях соблюдения принципа эффективности расходования средств бюджета Санкт-Петербурга включение многоквартирных домов в адресные перечни капитальных ремонтов осуществляется в порядке очередности, исходя из величины суммарной балльной оценки, определяемой в соответствии с критериями оценки заявок на включение в адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга и финансируемых с использованием субсидий, а именно:

- продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта;
- техническое состояние конструктивных элементов и инженерных систем, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт, определяемое на основании Ведомственных строительных норм РФ «Правила оценки физического износа жилых зданий» (ВСН 53-86(р));
- комплексность капитального ремонта;
- качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов.

Кроме этого, для возможного снижения долевого участия бюджета Санкт-Петербурга постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 №13 «О капитальном ремонте многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга» утвержден дополнительный критерий - доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта (доля финансирования расходов собственниками помещений многоквартирных домов).

Таким образом, при формировании адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов должны учитываться: данные технико-экономических паспортов многоквартирных домов, фактическое техническое состояние жилищного фонда, нормативные сроки эксплуатации конструктивных элементов домов.

При этом в связи с различной продолжительностью эффективной эксплуатации элементов зданий, а также учитывая то обстоятельство, что принятие решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечить комплексность капитального ремонта многоквартирных домов, не всегда возможно.

2. Структура, состав работ (услуг) по содержанию и ремонту жилищного фонда за счет средств бюджета Санкт - Петербурга

Структура и состав работ (услуг) по содержанию и ремонту жилищного фонда определены ст. 15 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Закон), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения ВСН 58-88 (р), утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312, и включает следующие виды работ:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыш;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- 5) утепление и ремонт фасадов;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундаментов многоквартирных домов и другие работы.

При этом в соответствии с ч. 5 ст. 15 указанного закона направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах могут использоваться только на проведение указанных работ, а также на разработку проектной документации для капитального ремонта, проведение обязательного энергетического обследования многоквартирного дома для внедрения ресурсосберегающих технологий, если Региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирных домов предусмотрено проведение этого обследования, и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

В соответствии с указанными нормативными правовыми актами при формировании адресных программ капитального ремонта жилищного фонда Санкт-Петербурга Жилищным комитетом, администрациями районов Санкт-Петербурга предусматривалось осуществление указанных видов работ.

Следует отметить, что основные условия предоставления средств на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома выполнялись главными распорядителями бюджетных средств (Жилищным комитетом, администрациями районов) не в полной мере.

В частности, при проведении проверки Администрации Петроградского района в части расходов на проведение капитального ремонта жилищного фонда было установлено, что ГУЖА района **в сметные расчеты по отдельным квартирам необоснованно включались работы** по: замене смесителей, ванн, раковин, умывальников, радиаторов, электросчетчиков, межкомнатных и входных дверей, окон, то есть работы, **не предусмотренные к выполнению проектной документацией**. Так, в 2009 году из 12 квартир, подлежащих ремонту, по 9-ти квартирам сметные расчеты ГУЖА не соответствовали проектным рекомендациям и содержали дополнительные виды работ, в 2010 году - из 19 квартир по 5.

Таким образом, в 2009 году были допущены излишние расходы бюджетных средств Санкт-Петербурга в общей сумме 827,2 тыс. рублей (по оценке комиссии Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга) в результате оплаты не требуемых к выполнению работ по установке:

- унитаза, умывальника, смесителей - 3 ед., мойки, полотенцесушителя; ванной, входной и межкомнатных дверей (3 ед.) - по адресу ул. Пионерская, д. 45, кв. 5 (государственный контракт от 14.09.2009 № 131/09 с ООО «Севзапэнергострой»; КС-2 от 14.12.009 № 2) - на общую сумму не менее 60,5 тыс. рублей;

- межкомнатной двери по адресу: ул. Вс. Вишневого, д. 11, кв. 32 (государственный контракт от 14.09.2009 № 131/09 с ООО «Севзапэнергострой»; КС-2 от 30.11.2009 № 1) - на сумму не менее 6,2 тыс. рублей;

- межкомнатных дверей (5 ед.), унитазов (10 ед.), замене окон на ПВХ по адресу: ул. Вс. Вишневого, д. 10, кв. 13 (государственный контракт от 14.09.2009 № 130/09 с ООО «Севзапэнергострой»; КС-2 от 30.11.2009 № 1) - на сумму не менее 86,3 тыс. рублей;

- мойки, смесителей, унитаза, электросчетчика, радиаторов, межкомнатных дверей, замене окон на ПВХ - по адресу: ул. Съезжинская, д. 27, кв. 18 (государственный контракт от 02.10.2009 № 155/09 с ООО «Алев Строй»; КС-2 от 23.11.2009 № 2) - на общую сумму не менее 210 тыс. рублей;

- ванн (3 ед.), умывальников (3 ед.), полотенцесушителей (3 ед.), унитазов (3 ед.), моек (3 ед.), смесителей, газовых плит (6 ед.) по адресам: Большой пр. П.С., д. 17, кв. 1, 3, 5 (государственный контракт от 02.10.2009 № 173/09 с ООО «Строй-инвест»; КС-2 от 24.11.2009 № 1, от 14.12.209 № 2) - на общую сумму не менее 151,7 тыс. рублей;

- смесителей, унитазов (2 ед.), раковин (2 ед.), моек (2 ед.), ванной, умывальника, сифона для умывальника, замене окон на ПВХ по адресу: Татарский пр., д. 1, кв. 16 (государственный контракт от 16.11.2009 № 210/09 с ООО «Единство»; КС-2 от 15.12.2009 № 1) - на общую сумму не менее 94,8 тыс. рублей;

- смесителей, унитаза, мойки, ванной, умывальника, радиаторов (8 ед.), газового водонагревателя, металлической входной двери, межкомнатных дверей (3 ед.), электросчетчика, замене окон на ПВХ по адресу: ул. Гатчинская, д. 7, кв. 30 (государственный контракт от 02.10.2009 № 168/09 с ООО «Строймастерь»; КС-2 от 05.11.2009 № 27, от 24.11.2009 № 30) - на общую сумму не менее 217,7 тыс. рублей.

В 2010 году ГУЖА произведены излишние расходы бюджетных средств Санкт-Петербурга в общей сумме не менее 60 тыс. рублей (по оценке комиссии Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга) в результате оплаты не требуемых к выполнению работ по установке:

- межкомнатной двери по адресу: ул. Б. Посадская, д. 10, кв. 10 (государственный контракт от 13.07.2010 № 81/10 с ООО «Парк»; КС-2 от 08.10.2010 б/н) - на сумму не менее 4,7 тыс. рублей;

- межкомнатных дверей (3 ед.) по адресу: ул. Дивенская, д. 18/16, кв. 2 (государственный контракт от 13.07.2010 № 81/10 с ООО «Парк»; КС-2 от 15.09.2010 б/н) - на сумму не менее 24,2 тыс. рублей;

- межкомнатных дверей (2 ед.), раковин (2 ед.), смесителей (2 е.) по адресу: ул. Пионерская, д. 12/24, кв. 32 (государственный контракт от 13.07.2010 № 81/10 с ООО «Парк»; КС-2 от 10.08.2010 б/н) - на общую сумму не менее 31,6 тыс. рублей.

Таким образом, помимо выполнения запланированных проектной документацией работ (в 2009 году - в общей сумме 10 330 тыс. рублей; в 2010 году - в общей сумме 8 077 тыс. рублей), **были профинансированы работы, не относящиеся к ремонту общего имущества домов, в общей сумме не менее 887,7 тыс. рублей, в том числе: в 2009 году - в сумме 827,2 тыс. рублей или 8 % от общей суммы, в 2010 году - в сумме не менее 60 тыс. рублей или 0,7 % от общей суммы, что привело к излишним расходам средств бюджета Санкт-Петербурга и ущерббу Санкт-Петербургу на указанные суммы.**

Аналогичные нарушения при проведении капитальных ремонтов жилищного фонда допускались и другими администрациями районов Санкт-Петербурга.

Согласно требованиям Закона при выполнении вышеперечисленных условий должны быть решены задачи повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

Следует отметить, что данные требования указанными выше главными распорядителями в ряде случаев соблюдались не в полной мере.

В частности, Региональными адресными программами по проведению капитального ремонта многоквартирных домов не предусматривалось проведение обязательного энергетического обследования для внедрения ресурсосберегающих технологий. Кроме того, до настоящего времени так и не разработана система и критерии оценки эффективности использования бюджетных ассигнований, предусмотренных на проведение капитального ремонта МКД, не осуществляется комплексное планирование капитального ремонта (осуществляется капитальный ремонт только по отдельным видам работ).

2.1. Определение стоимости работ по капитальному ремонту жилищного фонда за счет средств бюджета Санкт-Петербурга

В целях установления единого порядка для определения стоимости строительства, ремонтно-строительных и монтажных работ в соответствии с постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 12.01.2001 № 8 «О порядке перехода на новую сметно-нормативную базу на территории Российской Федерации», приказом Комитета экономики и промышленной политики (далее - КЭиПП) от 07.09.2001 № 223 «Об утверждении территориальных единичных расценок Санкт-Петербурга на строительные (ТЕР-2001 СПб) ремонтно-строительные (ТЕРР-2001 СПб) и монтажные (ТЕРМ-2001 СПб) работы» утверждены применяемые с 01.01.2002 года территориальные единичные расценки Санкт-Петербурга на строительные (ТЕР-2001 СПб), ремонтно-строительные (ТЕРР-2001 СПб) и монтажные (ТЕРМ-2001 СПб) работы.

Предусмотренные указанной нормативно-правовой базой расценки применялись на всей территории Санкт-Петербурга, начиная с 2002 года, для определения прямых затрат (в текущем уровне цен) в сметной стоимости строительства для расчетов за выполненные работы капитального характера. Переход в текущий уровень цен осуществлялся в соответствии с приказом Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли по индексам пересчета сметной стоимости и прогнозных индексов-дефляторов, разрабатываемым обществом с ограниченной ответственностью «Региональный центр по ценообразованию в строительстве» (далее - ООО «РЦЦС»).

С 01.01.2007 порядок определения стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов городского хозяйства за счет средств бюджета Санкт-Петербурга был изменён (основание - распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 13.12.2006 № 186-рп «О порядке организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при определении стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов городского

хозяйства за счет средств бюджета Санкт-Петербурга» (далее - Распоряжение).

В соответствии с п. 2 Распоряжения индексы пересчета сметной стоимости строительства и прогнозные индексы-дефляторы разрабатываются Санкт-Петербургским государственным учреждением «Центр мониторинга и экспертизы цен» и утверждаются распоряжением Комитета экономического развития, промышленной политики. Индексы пересчета сметной стоимости строительства рассчитываются и утверждаются ежемесячно, а прогнозные индексы-дефляторы рассчитываются и утверждаются на каждый финансовый год (п.п. 1.3, 1.4 Распоряжения).

Индексы пересчета сметной стоимости строительства рассчитываются к сметной стоимости строительства, определенной в уровне цен по состоянию на 01.01.2001.

В соответствии с распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 15.05.2007 № 37-рп «О внесении изменений в распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 13.12.2006 № 186-рп» прогнозные индексы-дефляторы утверждаются по согласованию с вице-губернатором Санкт-Петербурга, отвечающим за решение вопросов экономического развития Санкт-Петербурга, налоговой, финансовой, промышленной и научно-технической политики Санкт-Петербурга, развития потребительского рынка, разработки и исполнения бюджета Санкт-Петербурга. При этом, с 01.10.2007 прогнозные индексы-дефляторы разрабатываются и утверждаются дифференцированно по основным видам строительства для применения при расчете начальной стоимости капитальных затрат.

Начиная с 01.10.2008, введена в действие территориальная сметно-нормативная база ТСНБ «ГОСЭТАЛОН 1.1», созданная в рамках реализации распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 13.12.2006 № 186-рп «О порядке организации деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при определении стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов городского хозяйства за счет средств бюджета Санкт-Петербурга» (основание - письмо Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Правительства Санкт-Петербурга от 04.09.2008 № 08/14866).

Территориальная сметно-нормативная база для Санкт-Петербурга, разработана СПб ГБУ «Центр мониторинга и экспертизы цен», в составе ТЕР, ТЕРр, ТЕРм, ТЕРрр, ТСНэ, ТЕРэ, текущих цен и индексов.

Территориальные сметные нормы и территориальные единичные расценки Санкт-Петербурга, входящие в состав нормативной базы «ГОСЭТАЛОН 1.1», утверждены Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли и соответствующим образом зарегистрированы в федеральных органах исполнительной власти.

На основании вышеперечисленных документов Комитетом, в ходе планирования и использования средств на проведение капитальных ремонтов жилищного фонда ежегодно проводился мониторинг плановой и фактической стоимости ремонта по видам работ, предусмотренным

адресными программами капитального ремонта, в разрезе административных районов Санкт-Петербурга и в целом по городу (что ограничивало случаи превышения фактической сметной стоимости капитального ремонта над плановой, рассчитанной на 1 кв. м площади жилого дома, и анализ коэффициента снижения стоимости работ после проведения конкурсных процедур).

Согласно информации, представленной Жилищным комитетом о стоимости капитального ремонта по отдельным видам работ, в разрезе административных районов Санкт-Петербурга, можно отметить, что наиболее высокая стоимость работ по ремонту кровель жилых домов отмечена в Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном районах, где затраты на 1 кв. м были выше средней стоимости аналогичных работ в других административных районах Санкт-Петербурга на 20-30%, что обусловлено наличием большого количества старого фонда жилых домов со сложными металлическими кровлями и наличием мансард.

При проведении работ по ремонту фасадов жилых домов наиболее высокая стоимость работ была в Адмиралтейском, Василеостровском, Центральном и Пушкинском районах, где затраты на 1 кв. м оказались выше средней стоимости работ в других административных районах Санкт-Петербурга на 50-100%, что обусловлено наличием большого количества жилых домов-памятников истории и культуры, находящихся под охраной Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП).

Стоимость работ по капитальному ремонту фасадов жилых домов, находящихся под охраной КГИОП, определяется по территориальным единичным реставрационным расценкам Санкт-Петербурга ТЕРпр-2001 и превышает стоимость работ по ремонту фасадов жилых домов, которые не являются историческими памятниками, практически в 2,5-3 раза.

Следует отметить, что при проведении проверок Администраций районов Санкт-Петербурга были установлены факты оплаты работ по завышенной сметной стоимости, в результате чего затраты на ремонт 1 кв. м площади жилого дома были необоснованно увеличены, что привело к излишним расходам средств бюджета Санкт-Петербурга и ущерб Санкт-Петербургу.

В частности, при проведении выборочной проверки законности, эффективности и целевого использования средств бюджета Санкт-Петербурга, полноты учета в бюджете Санкт-Петербурга администрируемых доходов, в том числе доходов от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, эффективности использования собственности Санкт-Петербурга Администрацией Петроградского района Санкт-Петербурга за 2009 и 2010 годы сумма ущерба, в результате необоснованного завышения сметной стоимости капитальных ремонтов жилых домов, составила не менее 490 тыс. рублей, в том числе:

- не менее 14,2 тыс. рублей (по оценке комиссии Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга) - в результате неприменения

понижающего коэффициента в размере 0,85 к общей стоимости работ по разработке проектно-сметной документации на ремонт аварийных конструкций зданий жилищного фонда, предусмотренного к применению п. 1.7. раздела 1 «Основные положения» Справочника базовых цен на проектные работы для строительства - объекты жилищно-гражданского строительства (постановление Госстроя России от 10.06.2003 № 60) по государственному контракту от 01.06.2009 № 62/09 на сумму 207,9 тыс. рублей с ООО «Жилкомэксперт», в том числе:

- в сумме не менее 7,1 тыс. рублей - на объектах по адресам: Гатчинская ул., д. 6, кв. 2, 4, 6 (работы приняты по акту выполненных работ КС-2 от 15.07.2009 № 1, подписанному заместителем директора ГУЖА Ивановым С.Л., оплачены в полном объеме);

- в сумме не менее 7,1 тыс. рублей - на объектах по адресам: Большой пр., П.С., кв. 1, 3, 5 (работы приняты по акту выполненных работ КС-2 от 15.07.2009 № 1, подписанному заместителем директора ГУЖА Ивановым С.Л., оплачены в полном объеме).

Указанное нарушение отражено в составленном комиссией Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга акте от 21.12.2010, подписанном заместителем директора ГУЖА - Маркиным С.Н., начальником отдела капитального ремонта и технического надзора Джалаловым А.И. и начальником сектора технического надзора ОКРиТН Ивановой С.М. без возражений.

По предложению комиссии Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга ГУЖА в адрес подрядной организации ООО «Жилкомэксперт» была направлена претензия на возмещение причиненного ущерба, на основании которой ООО «Жилкомэксперт» перечислены в бюджет Санкт-Петербурга 14,2 тыс. рублей (платежное поручение от 28.01.2011 № 13) по КБК 85811690020020000140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты субъектов Российской Федерации»;

- не менее 34 тыс. рублей - в результате применения повышающего коэффициента в размере 1,2 для капитального ремонта, не предусмотренного Общими указаниями по применению справочников базовых цен на проектные работы для строительства, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 07.08.2002 № 102 по государственному контракту от 01.06.2009 № 62/09 на сумму 207,9 тыс. рублей с ООО «Жилкомэксперт», в том числе: в сумме не менее 7,6 тыс. рублей на объектах по адресам: Гатчинская ул., д. 6, кв. 2, 4, 6; в сумме не менее 18,9 тыс. рублей на объектах по адресам: ул. Зверинская, д. 5, кв. 26; ул. Графтио, д. 6, кв. 1, 30, 2; в сумме не менее 8,1 тыс. рублей на объектах по адресам: Большой пр., П.С., кв. 1, 3, 5 (работы приняты по актам выполненных работ КС-2 от 15.07.2009 № 1, от 15.07.2009 б/н, подписанным заместителем директора ГУЖА Ивановым С.Л., оплачены в полном объеме).

Данное нарушение отражено в составленном комиссией Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга акте от 21.12.2010, подписанном заместителем директора ГУЖА - Маркиным С.Н., начальником отдела капитального ремонта и технического надзора Джалаловым А.И. и начальником сектора технического надзора ОКРиТН Ивановой С.М. без возражений.

В ходе проверки подрядной организаций ООО «Жилкомэксперт» в счет возмещения ущерба в бюджет Санкт-Петербурга перечислены средства в сумме 34,6 тыс. рублей по КБК 85811690020020000140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты субъектов Российской Федерации» (платежное поручение от 28.01.2011 № 13);

- не менее 10 тыс. рублей - в результате применения в локальном сметном расчете от 25.04.2009 повышающего коэффициента в размере 1,2 для выполнения работ в неотапливаемых зданиях или его частях в зимний период времени, тогда как указанный коэффициент применяется с 5 ноября по 4 апреля (согласно ГСН 81-05-02-2001 «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время») по государственному контракту от 04.05.2009 № 36/09 на сумму 59,9 тыс. рублей с ООО «КредоСтройСервис».

Данное нарушение отражено в составленном комиссией Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга акте от 21.12.2010, подписанном заместителем директора ГУЖА - Маркиным С.Н., начальником отдела капитального ремонта и технического надзора Джалаловым А.И. и начальником сектора технического надзора ОКРиТН Ивановой С.М. без возражений.

По предложению комиссии Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга ГУЖА в адрес подрядной организации ООО «КредоСтройСервис» направлена претензия на возмещение причиненного ущерба в сумме 10 тыс. рублей, что подтверждено документально;

- в 2009 году в сумме не менее 431,8 тыс. рублей (по сметным расчетам ГУЖА), вследствие завышения расхода строительных материалов при исчислении сметной стоимости работ по ремонту кровель и, соответственно, их оплате по отношению к норме расходов материалов по территориальным единичным расценкам сборника № 58 «Крыши, кровли».

Из исследованных 12 государственных контрактов на выполнение работ по ремонту кровель по 5 контрактам (более чем в 40 %) выявлены указанные нарушения.

Данное нарушение отражено в составленном комиссией Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга акте от 22.12.2010, подписанном заместителем директора ГУЖА - Маркиным С.Н., начальником отдела капитального ремонта и технического надзора Джалаловым А.И.,

начальником сектора технического надзора ОКРиТН Ивановой С.М., инженером 1 категории ОКРиТН Доронкиной С.М. без возражений.

По предложению комиссии Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга, ГУЖА в адрес подрядных организаций ООО «СПК», ООО «ХАДИВ Спецмонтаж», ООО «Синт-Плюс» и ООО «Гранит» направлены претензии на возмещение причиненного ущерба в общей сумме 431,8 тыс. рублей, что подтверждено документально. В ходе проведения проверки подрядчиком - ООО «Синт-Плюс» ущерб в сумме 2 тыс. рублей возмещен в бюджет Санкт-Петербурга по КБК 85811690020020000140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты субъектов Российской Федерации» (платежное поручение от 31.01.2011 № 1562).

Согласно представленным Администрацией Петроградского района Санкт-Петербурга пояснениям, замечания комиссии Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга (далее - Комиссия) ГУЖА учтены и признаны обоснованными.

За допущенные нарушения по ведению технического надзора по указанным контрактам инженер отдела капитального ремонта ГУЖА Вишняков Д.А. уволен.

При проведении аналогичной проверки администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга за 2009 и 2010 годы были установлены факты оплаты в 2010 году получателем субсидии - ООО «Жилкомсервис № 1 Адмиралтейского района» работ подрядчикам по завышенной сметной стоимости в общей сумме 376,3 тыс. рублей (по оценке комиссии Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга), в том числе:

- в сумме 231,9 тыс. рублей - из-за применения в сметах на ремонт мягких кровель дополнительно отдельных расценок на работы по смене обделок из листовой оцинкованной стали брандмауэров и парапетов, устройству цементной стяжки и примыканий к стенам, уже учтенных в одновременно примененной расценке ТЕРр 58-01-007-6 «Смена существующих рулонных кровель на покрытия из наплавливаемых материалов в два слоя», предусматривающей весь комплекс работ по смене и ремонту рулонного ковра, что привело к двойной оплате отдельных видов ремонтных работ по следующим адресам:

- ул. 12-я Красноармейская, д. 14 (договор от 05.08.2010 № 36 с подрядчиком ООО «Агра-Строй») дважды оплачены работы по ремонту цементной стяжки (115 мест), устройству примыканий (50 м) и смене обделок парапетов (60,2 м), в результате чего завышение сметной стоимости составило 108,5 тыс. рублей;

- наб. канала Грибоедова, д. 124 (договор от 05.08.2010 № 41 с подрядчиком ООО «Севзапэнергострой») дважды оплачены работы по ремонту цементной стяжки (152 места) и устройству примыканий (45,9 м), в результате чего завышение сметной стоимости составило **123,4 тыс. рублей.**

- в сумме 144,4 тыс. рублей - из-за применения в сметных расчетах на выполнение работ по ремонту металлических кровель дополнительно отдельной расценки на работы по смене обделок из листовой оцинкованной стали брендмауэров и парапетов, уже учтенных в одновременно примененной расценке ТЕРр 58-01-014-01 «Смена кровли средней сложности с настенными желобами и свесами», предусматривающей весь комплекс работ по ремонту металлических кровель, что привело к двойной оплате работ по смене обделок из листовой оцинкованной стали брендмауэров и парапетов по следующим адресам:

- Дровяной пер., д. 10 (договор от 05.08.2010 № 40 с подрядчиком ООО «Алмаз») - длиной 50 м, в результате завышение сметной стоимости составило 29,4 тыс. рублей;

- пр. Римского-Корсакова, д. 93 (договор от 05.08.2010 № 38 с подрядчиком ООО «Агра-Строй») длиной 80 м, в результате завышение сметной стоимости составило 28,1 тыс. рублей;

- ул. Пасторова, д. 6 (договор от 05.08.2010 № 39 с подрядчиком ООО «Алмаз») длиной 80 м, в результате завышение сметной стоимости составило 28,4 тыс. рублей;

- ул. 13-я Красноармейская, д. 14 (договор от 05.08.2010 № 37 с подрядчиком ООО «Алмаз») длиной 95 м, в результате завышение сметной стоимости составило 33,7 тыс. рублей;

- ул. 6-я Красноармейская, д. 22 (договор от 05.08.2010 № 35 с подрядчиком ООО «Алмаз») длиной 70 м, в результате завышение сметной стоимости составило 24,8 тыс. рублей.

Следует отметить, что в 2010 году проверка сметных расчетов осуществлялась ГУЖА по устному распоряжению Администрации (пояснительная записка ГУЖА от 25.03.2011 №222-и), при этом требование о проверке сметных расчетов ГУЖА в договорах на проведение технического надзора отсутствовало.

Допущенное завышение сметной стоимости и, соответственно, оплата выполненных подрядчиками работ по завышенной стоимости **свидетельствует о не проведении надлежащего контроля ГУЖА за составлением сметных расчетов и технического надзора** в части проверки ГУЖА актов выполненных работ - форм КС-2, предоставляемых подрядными организациями, не только на соответствие выполненных объемов работ, но и на правильность применения расценок.

Аналогичные нарушения были выявлены и при проведении проверок других администраций районов Санкт-Петербурга.

Согласно пояснениям Жилищным комитета, в целях предупреждения нарушений при разработке сметной документации на капитальный ремонт жилищного и нежилого фонда Санкт-Петербурга в рамках выполнения возложенных на Комитет полномочий по проведению государственной политики Санкт-Петербурга в сфере капитального ремонта жилищного

фонда, с 15.06.2011 в структуре Управления капитального ремонта Комитета создан сметный отдел, основными задачами которого являются:

- осуществление методического руководства, разработка рекомендаций по вопросам организации проведения капитального ремонта жилищного и нежилого фондов в Санкт-Петербурге в части единообразия составления сметной документации по капитальному ремонту жилищного и нежилого фондов в Санкт-Петербурге, осуществляемого с привлечением бюджетных средств, в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе путем подготовки инструктивных писем, разъяснений, рекомендаций;

- обеспечение проведения государственной политики Санкт-Петербурга в сфере капитального ремонта жилищного и нежилого фондов в Санкт-Петербурге и выполнения полномочий, установленных приказом Жилищного комитета, в части проведения выборочных проверок сметной документации на капитальный ремонт жилищного и нежилого фондов в Санкт-Петербурге.

Сметным отделом в 2011 году проведена проверка 2 715 смет на капитальный ремонт жилищного фонда на предмет их соответствия требованиям действующих нормативно-правовых актов, на общую сумму 6 145,4 млн.рублей. По результатам проверки смет на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Комитетом были подготовлены рекомендации по составлению сметной документации по различным видам работ, которые было предложено учесть администрациям районов Санкт-Петербурга при формировании адресных программ капитального ремонта на 2012 год.

Кроме того, по замечаниям к сметной документации, отраженным в актах проверок Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга, Комитетом направлены соответствующие разъяснения в администрации районов Санкт-Петербурга и подведомственные Комитету учреждения и организации.

3. Финансирование содержания жилищного фонда Санкт-Петербурга и основные направления, приоритеты и формы поддержки жилищной сферы Санкт-Петербурга

3.1 Финансирование содержания жилищного фонда Санкт-Петербурга

Расходы, связанные с предоставлением субсидий управляющим организациям и объединениям собственников жилья на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, в соответствии со ст. 5 Закона Санкт-Петербурга от № 221-32 от 05.05.2006 «О жилищной политике Санкт-Петербурга» финансируются за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

В проверяемый период общий объем освоенных бюджетных ассигнований на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга составил

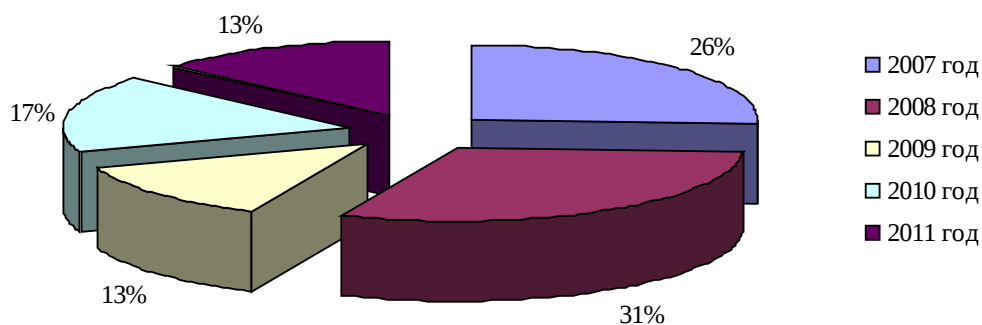
62 226 089,1 тыс. рублей, из них 17 511 921,9 тыс. рублей или 27,7 % (от общего объёма средств) составляли бюджетные субсидии.

Объёмы ассигнований, направленных на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга и освоенных в проверяемом периоде, представлены в таблице и на диаграмме:

(тыс. рублей)

№ п/п	Объёмы финансирования, в том числе за счёт средств:	Годы					Всего
		2007/базовый	2008/темп роста	2009/темп роста	2010/темп роста	2011/темп роста	
1	Фонда содействия реформированию ЖКХ	-	-	3 593 148,6	4 664 557,9 /1,3	413 150,7 /0,09	8 670 857,2
2	Бюджета Санкт-Петербурга	15 791 217,4	19 196 412,3 /1,2	4 429 726,3 /0,2	5 963 678,9 /1,3	7 973 669,7 /1,36	53 354 704,6
3	Средств федерального бюджета	200 527,9	-	-	-	-	200 527,9
	Всего	15 991 744,7	19 196 412,3 /1,2	8 022 874,9 /0,4	10 628 236,8 /1,3	8 386 820,4 /0,8	62 226 089,7

Диаграмма объёма финансирования за 2007-2011 годы



Общий объём средств направленных на содержание жилищного фонда в проверяемом периоде составил 62 226 089,1 тыс. рублей, в том числе за счёт средств бюджета Санкт-Петербурга - 53 354 704 тыс. рублей или 85,7 %. Доли средств, направленных в проверяемом периоде на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга показаны на диаграмме и составляют в общем объёме финансирования: в 2007 году - 26 %, в 2008 - 31 %, в 2009 - 13 %, в 2010 - 17 %, в 2011 - 13 %.

Согласно представленным данным, объём ассигнований из бюджета Санкт-Петербурга в 2011 году, по сравнению с 2007 годом, сократился в

2 раза и составил 7 973 669,7 тыс. рублей. Основной причиной сокращения бюджетных назначений, начиная с 2009 года, стало образование в 2007 году государственной корпорации - Фонд содействия реформированию ЖКХ и принятие им решений о выделении, начиная с 2009 года, средств Санкт-Петербургу на проведение капитальных ремонтов МКД. При этом в указанном периоде в результате последствий глобального мирового экономического кризиса, а также изменения порядка финансирования объединений собственников жилого фонда, объёмы финансирования на содержание жилищного фонда сократились, по сравнению с объёмами средств, освоенных в предыдущие годы (2007 и 2008 годы) на 71,9 % и на 76,9 %.

Следует отметить, что 09.07.2008 Губернатором Санкт-Петербурга подписан Закон Санкт-Петербурга № 484-81 «О предоставлении средств бюджета Санкт-Петербурга на финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга», которым регулируются отношения, связанные с предоставлением управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам средств бюджета Санкт-Петербурга на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга, а также отношения, связанные с определением объёма долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, как обязательного условия предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Объем долевого финансирования проведения капитальных ремонтов МКД за счет средств бюджета Санкт-Петербурга составлял: в 2009 и 2010 годах 21,77 %, а в 2011 году 50 % от общего объема финансирования капитальных ремонтов МКД.

В проверяемом периоде все расходы, связанные с осуществлением работ по содержанию общего имущества МКД Санкт-Петербурга осуществлялись Жилищным комитетом и 18 Администрациями районов.

Распределение средств на проведение капитальных ремонтов МКД по районам Санкт-Петербурга осуществлялось по адресным программам, сформированным администрациями районов Санкт-Петербурга на основании заявок управляющих организаций и объединений собственников МКД, учетом фактического технического состояния МКД, их конструктивных элементов и инженерного оборудования, имеющихся материалов по техническому обследованию и заключений специализированных проектных организаций, в пределах общего предусмотренного объема финансирования за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств бюджета Санкт-Петербурга и средств собственников помещений, расположенных в этих многоквартирных домах (основание - постановление Правительства

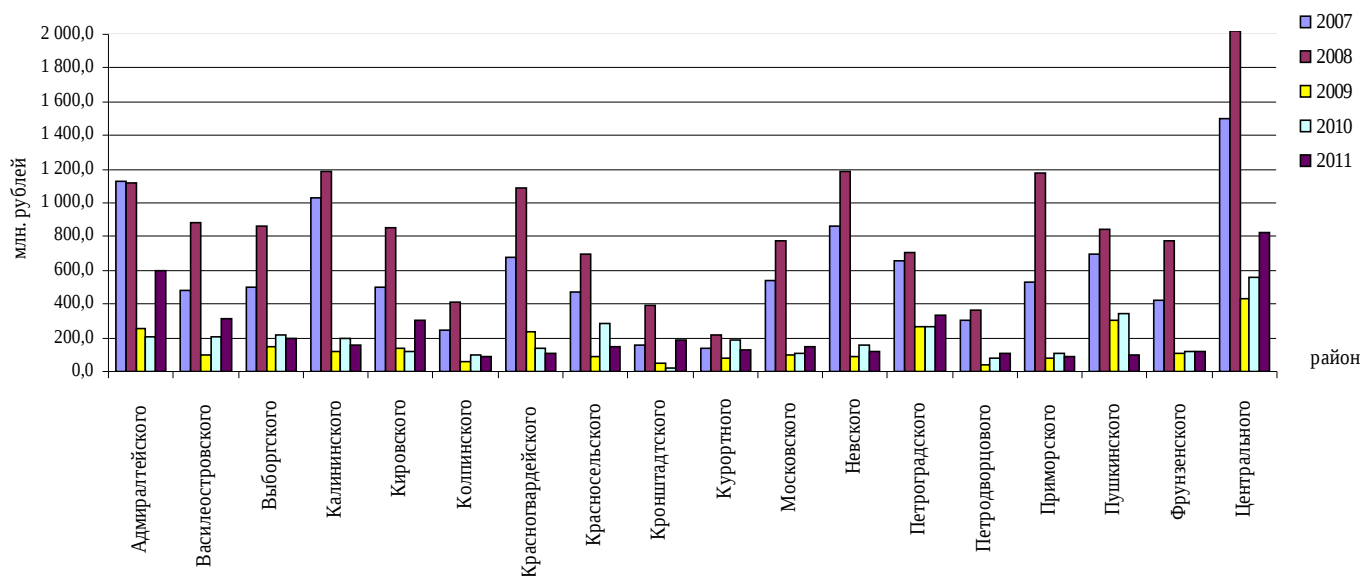
Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 13 «О капитальном ремонте многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга», Методические рекомендации по формированию адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утверждённые распоряжением Жилищного комитета от 19.02.2009 № 28-р).

Объёмы исполненных бюджетных назначений по содержанию общего имущества многоквартирных домов Санкт-Петербурга по указанным главным распорядителям бюджетных средств, представлены в таблице и на диаграмме.

(тыс. рублей)

№ п/п	Главные распорядители бюджетных средств	Исполнено, в том числе по годам					
		2007	2008	2009	2010	2011	Всего
1	Жилищный комитет	5 173 300,8	3 633 457,9	5 341 852,9	7 219 964,8	4 342 107	25 710 683,4
	<i>Администрации районов, в том числе:</i>	10 818 443,9	15 562 954,4	2 681 022,0	3 408 272,0	4 044 713,4	36 515 405,7
2	Адмиралтейского	1 126 304,5	1 119 095,8	259 121,3	206 155,2	595 734,4	3 306 411,2
3	Василеостровского	481 094,3	883 695,6	96 874,6	210 393,3	316 375,4	1 988 433,2
4	Выборгского	501 537,5	864 893,1	150 068,2	213 815	199 906,7	1 930 220,5
5	Калининского	1 025 803	1 184 717,9	116 870,2	199 428,9	155 647,7	2 682 467,7
6	Кировского	496 789,4	854 739,7	141 997,5	115 056,6	301 616,3	1 910 199,4
7	Колпинского	242 467,4	412 758,4	60 159,3	97 868,2	91 230,2	904 483,5
8	Красногвардейского	674 092	1 083 353,7	231 102,3	138 450,6	109 543,4	2 236 542,0
9	Красносельского	465 947,4	700 002,1	84 530,1	286 721,3	148 282,1	1 685 483,0
10	Кронштадтского	159 287,2	395 044,2	49 033,0	23 738,9	184 115,6	811 218,8
11	Курортного	133 713	218 135,3	74 299,5	183 064,0	125 575,4	734 787,2
12	Московского	539 528,4	769 905,3	96 080,5	106 006,3	142 710,8	1 654 231,3
13	Невского	864 661,4	1 184 644,6	90 843,9	155 507,9	114 147,7	2 409 805,4
14	Петроградского	656 942,3	708 927,1	264 739,8	265 795,2	329 043,2	2 225 447,5
15	Петродворцового	300 501,3	366 725,3	43 879,0	80 118,5	109 739,7	900 936,8
16	Приморского	532 757,2	1 174 947,3	73 604,3	103 540,1	87 179,4	1 972 028,3
17	Пушкинского	697 238,7	846 068,7	302 345,0	343 301,0	93 186,9	2 282 140,2
18	Фрунзенского	420 445,5	777 144,6	122 488,9	119 391,1	120 975,3	1 550 445,3
19	Центрального	1 499 334,0	2 018 155,7	432 984,6	559 919,9	819 703,2	5 330 097,4
	Итого	15 991 745,3	19 196 412,3	8 022 874,9	10 628 236,8	8 386 820,4	62 226 089,1
	Всего расходы бюджета Санкт-Петербурга	259 301 795	355 844 120	322 254 293	358 567 282	404 032 375	1 699 999 829
	Доля финансирования в расходах бюджета, %	6,2	5,4	2,5	3	2,1	3,7

Объемы финансирования жилищной отрасли по администрациям районов Санкт-Петербурга



Согласно представленным в таблице данным в проверяемом периоде на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ и бюджета Санкт-Петербурга исполнены в полном объеме в общей сумме 62 226 089,1 тыс. рублей (на финансирование капитального ремонта - в сумме 53 083 940,9 тыс. рублей или 85,3 % от общей суммы финансирования), в том числе:

- по региональным адресным программам капитальных ремонтов - в сумме 11 384 057,1 тыс. рублей или 21,4 %, в том числе:
 - за счёт средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - в сумме 8 670 857,2 тыс. рублей или 16,3 %;
 - за счёт средств бюджет Санкт-Петербурга - в сумме 2 713 199,9 тыс. рублей или 5,1 %;
- по Адресной инвестиционной программе - в сумме 3 367 546,8 тыс. рублей или 6,3 %;
- по другим адресным программам - в сумме 38 131 809,7 тыс. рублей или 71,8 %;
- за счёт средств Федерального бюджета - в сумме 200 527,3 тыс. рублей или 0,4 %.

Доля исполненных бюджетных назначений на содержание общего имущества многоквартирных домов Санкт-Петербурга (по отношению к расходам бюджета Санкт-Петербурга) на 01.01.2012 составила 2,1 %, и по сравнению с данными на 01.01.2007, сократилась на 4,1 процентных пункта.

Наибольший объем бюджетных ассигнований, предусмотренных на содержание общего имущества многоквартирных домов Санкт-Петербурга в проверяемом периоде, освоен:

- администрациями районов Санкт-Петербурга - в общей сумме 36 515 405,7 тыс. рублей или 59,3 % (от общего объёма предусмотренных бюджетных назначений), в т.ч. субсидии 4 054 243,2 тыс. рублей или 11,1 %.

При этом наибольшие объёмы ассигнований были освоены в следующих административных районах Санкт-Петербурга:

- Центральном - в сумме 5 330 097,4 тыс. рублей или 8,6 %;
- Адмиралтейском - в сумме 3 306 411,2 тыс. рублей или 5,3 %;
- Калининском - в сумме 2 682 467,7 тыс. рублей или 4,3 %;
- Невском - в сумме 2 409 805,4 тыс. рублей или 3,9 %,

наименьшие в:

- Курортном - в сумме 734 787,2 тыс. рублей 1,1 %;
- Кронштадском - в сумме 811 218,8 тыс. рублей 1,3 %;
- Петродворцовом - в сумме 900 963,8 тыс. рублей или 1,4 %;
- Колпинском - в сумме 904 483,5 тыс. рублей или 1,5 %.

- Жилищным комитетом средства освоены - в сумме 25 710 683,4 тыс. рублей или 40,7 % (от общего объёма исполненных бюджетных назначений), из них субсидии составили 13 457 678,7 тыс. рублей или 52,3 %.

Объём вложенных средств собственников в проверяемом периоде составил 855 940,3 тыс. рублей или 1,6 % от общей суммы расходов на капитальный ремонт, из них по региональным адресным программам капитальных ремонтов - 592 771,9 тыс. рублей и 263 168,5 тыс. рублей по другим адресным программам.

3.2. Основные направления, приоритеты и формы поддержки жилищной сферы Санкт-Петербурга

а) Субсидии управляющим организациям и объединениям собственников жилищного фонда Санкт-Петербурга

В соответствии со ст.1 Закона Санкт-Петербурга от 09.07.2008 № 484-81 «О предоставлении средств бюджета Санкт-Петербурга на финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга» в проверяемый период из бюджета Санкт-Петербурга ежегодно выделялись средства в форме субсидий управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным объединениям собственников жилья:

- на проведение капитального ремонта многоквартирных домов по видам работ, указанным в ч. 3 ст. 15 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», а также на разработку проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов по указанным видам работ и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с

законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;

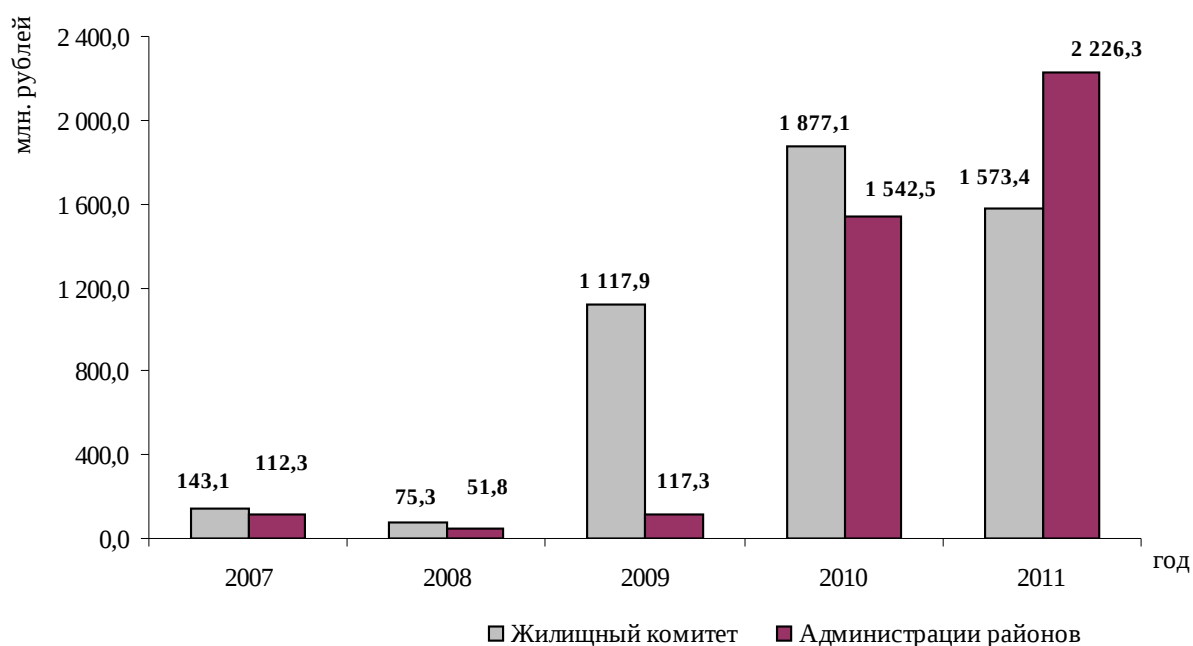
- на проведение всех видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Главными распорядителями указанных средств в проверяемом периоде являлись (без учета средств Фонда):

- Жилищный комитет;
- Администрации районов Санкт-Петербурга.

В период с 2007 по 2011 год из бюджета Санкт-Петербурга собственникам помещений в многоквартирных домах перечислены субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущих и капитальных ремонтов в общей сумме 8 841 064,7 тыс. рублей, информация о которых в разрезе указанных главных распорядителей представлена в таблице и показана на гистограмме:

Главный распорядитель	Годы					Итого
	2007	2008	2009	2010	2011	
Жилищный комитет	143,1	75,3	1 117,9	1 877,1	1 573,4	4 786,8
Администрации районов	112,3	51,8	117,3	1 542,5	2 226,4	4 050,3
Всего:	255,4	127,1	1 235,2	3 419,6	3 799,7	8 841



Согласно представленным Жилищным комитетом данным, объемы предоставленных субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущих и капитальных ремонтов, по состоянию на 01.01.2012, по сравнению с данными на 01.01.2008, возросли в 11 раз.

Наибольший объем субсидий был предоставлен в 2011 году - в сумме 3 799,7 млн. рублей и составил 43 % от общей суммы всех расходов (с ростом

к 2010 году на 11,1 %). По состоянию на 01.01.2009, по сравнению с данными на 01.01.2008, объемы финансирования сократились на 50,2 %.

Информация о предоставленных в проверяемом периоде Жилищным комитетом субсидиях представлена в таблице:

(тыс. рублей)			
Наименование	Основание	Сумма	Количество получателей
Всего:		4 714 667,7 *)	
2007 год			
Субсидии на текущий ремонт жилищного фонда в домах жилищного фонда, независимо от формы собственности в Калининском районе, согласно Адресной программе	Правила предоставления субсидий и субвенций, предусмотренных Законом Санкт-Петербурга «О бюджете Санкт-Петербурга на 2007 год» в ведомственной структуре расходов Жилищного комитета», утвержденного распоряжением Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 15.03.2007 № 23-р	10 400,0	9 ЖК, ЖСК, ТСЖ в сумме 4 245,5 тыс. рублей, 2 управляющим компаниям в сумме 6 154,5 тыс. рублей
Субсидии ЖСК и ТСЖ на текущий ремонт жилищного фонда, на приобретение и установку узлов учета в Калининском районе согласно адресной программе		9 000,0	38 ЖК, ЖСК, ТСЖ
Субсидии ТСЖ в соответствии с адресной программой		6000,0	5 ЖК, ЖСК, ТСЖ
Субсидия на ремонт домов ЖСК, ТСЖ Ржевка - Пороховые согласно адресной программе		17 700,0	23 ЖК, ЖСК, ТСЖ
Субсидии на модернизацию и реконструкцию лифтов, расположенных в жилых домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья		100 000,0	38 ЖК, ЖСК, ТСЖ
Всего за 2007 год		143 100,0	
2008 год			
Субсидия на ремонт домов ЖСК, ТСЖ Ржевка - Пороховые согласно адресной программе	Порядок предоставления в 2008 году субсидии на ремонт многоквартирных домов жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, расположенных в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга (Ржевка-Пороховые), утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2008 № 707	59 395,0	24 ЖК, ЖСК, ТСЖ
Субсидии жилищным организациям на покрытие выпадающих доходов в связи с не взиманием платы с граждан за текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, проживающих в жилых помещениях, признанных	Порядок предоставления в 2008 году субсидий жилищным организациям на покрытие выпадающих доходов в связи с не взиманием платы за текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах с граждан, проживающих в жилых помещениях, признанных непригодными для	6 426,1	18 управляющим компаниям - 6 302 тыс. рублей, 1 ТСЖ 124,1 тыс. рублей

аварийными, а также непригодными для проживания	проживания, а также предоставления субсидии жилищным организациям		
Субсидии жилищным организациям на возмещение затрат, связанных с содержанием жилищного фонда, не обеспеченных платежами населения	на возмещение затрат, связанных с выполнением работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, не обеспеченных платой за жилые помещения, вносимой гражданами, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.06.2008 № 672	2 474,3	1 управляющей компании
Субсидия на ремонт ЖСК, ТСЖ Невского района согласно адресной программе	Порядок предоставления в 2008 году субсидий на ремонт многоквартирных домов жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, расположенных в Невском районе Санкт-Петербурга, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.09.2008 № 1134	7 000,0	13 ЖК, ЖСК, ТСЖ
Всего за 2008 год		75 295,4	
2009 год			
Субсидия на ремонт домов ЖСК, ТСЖ Ржевка-Пороховые согласно адресной программе	порядок предоставления субсидий на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2009 № 158	37 500,0	21 ЖК, ЖСК, ТСЖ
Субсидия на ремонт многоквартирных домов	утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2009 № 158	49 150,0	1 ЖК, ЖСК
Субсидия на капитальный ремонт лифтов в многоквартирных домах, расположенных на территории Санкт-Петербурга (с полной или частичной заменой оборудования)	Порядок принятия решений о предоставлении в 2009 году субсидий управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам на проведение капитального ремонта лифтов в многоквартирных домах (с полной или частичной заменой оборудования) за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, утвержден распоряжением Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 15.07.2009 № 167-р	28 701,1	1 управляющей компании
Субсидия жилищным организациям на возмещение затрат, связанных с содержанием жилищного фонда, не обеспеченных платежами населения	Порядок предоставления в 2009 году субсидии жилищным организациям на возмещение затрат, связанных с содержанием жилищного фонда, не обеспеченных платежами населения, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2009 № 384	2 650,0	1 управляющей компании
Субсидия на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга	Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ, и Закон Санкт-Петербурга от 09.07.2008 № 484-81	972 074,8*	389 ЖК, ЖСК, ТСЖ, 64 управляющим компаниям
Всего за 2009 год		1 090 075,9	
2010 год			
Субсидия на установку устройств безопасности на	Порядок предоставления в 2010 году субсидий на установку устройств	35 119,7	64 управляющим компаниям

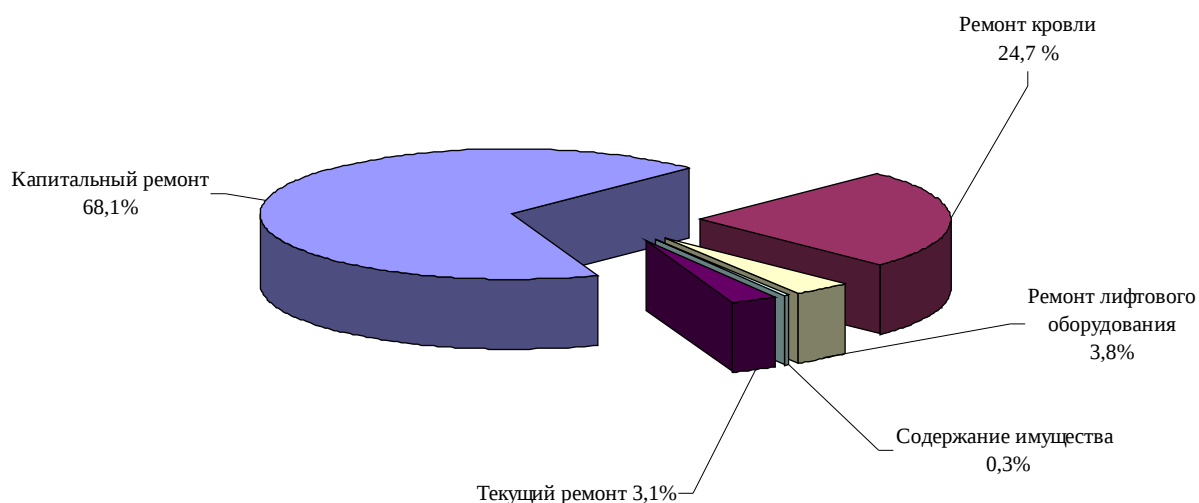
лифтах	безопасности на лифтах, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2010 № 910		
Субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах	Порядок предоставления в 2010 году субсидий жилищным организациям на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории районов Санкт-Петербурга, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2010 № 631	2 650,0	1 управляющей компании
Субсидия управляющим организациям на выполнение работ по ремонту кровель	Порядок предоставления в 2010 году субсидий управляющим организациям на выполнение работ по ремонту кровель в многоквартирных домах, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.07.2010 № 903	539 171,0	52 управляющим компаниям
Субсидия на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга	Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ, Законом Санкт-Петербурга от 09.07.2008 № 484-81	1 275 809,2*	308 ЖК, ЖСК, ТСЖ, 67 управляющим компаниям
Всего за 2010 год		1 852 749,9	
2011 год			
Субсидия на проведение капитального ремонта многоквартирных домов	Порядок предоставления в 2011 году субсидий на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.04.2011 № 404	497 117,0	116 ЖК, ЖСК, ТСЖ, 18 управляющим компаниям
Субсидия на проведение капитального ремонта крыш многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга	Порядок предоставления в 2011 году субсидий жилищным организациям на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории районов Санкт-Петербурга, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.02.2011 № 225	640 806,4	61 ЖК, ЖСК, ТСЖ, 69 управляющим компаниям
Субсидия на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах	Порядок предоставления в 2011 году субсидий жилищным организациям на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории районов Санкт-Петербурга, утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.02.2011 № 225	2 372,4	1 управляющей компании
Субсидия на проведение экспертизы лифтов, отработавших нормативный срок службы	Порядок предоставления в 2011 году субсидии на проведение экспертизы лифтов, отработавших нормативный срок службы в многоквартирных домах, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержден Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2011 № 1488	19 988,6	15 управляющим компаниям
Субсидия на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга	Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ, Законом Санкт-Петербурга от 09.07.2008 № 484-81	413 150,7*	61 ЖК, ЖСК, ТСЖ, 77 управляющих компаниям
Всего за 2011 год		1 553 446,5	

* с учетом возврата получателями субсидий средств экономии в бюджет Санкт-Петербурга.

В проверяемом периоде средства, предусмотренные Жилищному комитету на предоставление субсидий (по направлениям финансирования), были исполнены:

- на капитальный ремонт жилого фонда - в общей сумме 3 259 466,9 тыс. рублей, в том числе:
 - в 2009 году - в сумме 1 049 064,1 тыс. рублей;
 - в 2010 году - в сумме 1 300 135,1 тыс. рублей;
 - в 2011 году - в сумме 910 267,7 тыс. рублей;
- текущий ремонт жилого фонда - в общей сумме 146 995 тыс. рублей, в том числе:
 - в 2007 году - в сумме 43 100 тыс. рублей;
 - в 2008 году - в сумме 66 395 тыс. рублей;
 - в 2009 году - в сумме 37 500 тыс. рублей;
- проведение ремонта лифтового оборудования - в общей сумме 183 809,4 тыс. рублей, в том числе:
 - в 2007 году - в сумме 100 000 тыс. рублей;
 - в 2009 году - в сумме 28 701,1 тыс. рублей;
 - в 2010 году - в сумме 35 119,7 тыс. рублей;
 - в 2011 году - в сумме 19 988,6 тыс. рублей;
- ремонт кровли - в общей сумме 1 179 977,4 тыс. рублей, в том числе:
 - в 2010 году - в сумме 539 171 тыс. рублей;
 - в 2011 году - в сумме 640 806,4 тыс. рублей;
- содержание имущества - в общей сумме 16 572,8 тыс. рублей, в том числе:
 - в 2008 году - в сумме 8 900,4 тыс. рублей;
 - в 2009 году - в сумме 2 650 тыс. рублей;
 - в 2010 году - в сумме 2 650 тыс. рублей;
 - в 2011 году - в сумме 2 372,4 тыс. рублей.

Структура расходов Жилищного комитета на предоставление субсидий собственникам помещений в многоквартирных домах, приведена на диаграмме:

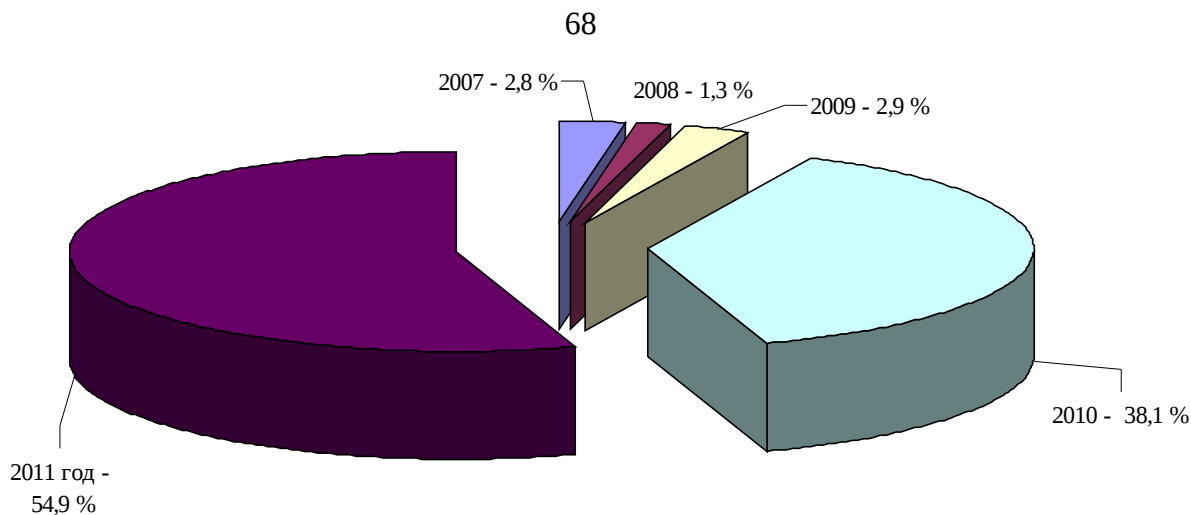


Как следует из диаграммы, в период 2007-2011 годов Жилищным комитетом основная доля субсидий была предоставлена на капитальный ремонт: фасадов, инженерных сетей - 68,1 %, кровель - 24,7 % и лифтового оборудования - 3,8 %.

Данные о субсидиях предоставленных объединениям собственников жилья администрациями районов Санкт-Петербурга приведены в таблице и показаны на диаграмме:

(тыс. рублей)

Административные районы Санкт-Петербурга	Годы					Всего:
	2007	2008	2009	2010	2011	
Адмиралтейский	-	-	-	74 535,2	405 012,1	479 547,3
Василеостровский	1 850,0	-	-	62 343,7	169 539,8	233 824,5
Выборгский	3 300,0	-	27 000,0	149 249,9	139 273,6	318 823,5
Калининский	30 950,0	-	-	92 343,7	67 479,8	190 773,5
Кировский	-	-	-	49 832,8	133 183,3	183 016,1
Колпинский	-	-	-	25 783,4	27 656,8	53 440,2
Красногвардейский	5 221,0	-	-	101 250,5	70 195,7	176 667,2
Красносельский	-	-	-	55 570,3	65 557,9	121 128,2
Кронштадтский	-	-	-	10 290,1	124 676,6	134 966,7
Курортный	-	41 816,5	50 913,9	133 722,3	75 075,2	301 527,9
Московский	-	10 000,0	-	47 084,5	47 893,8	104 978,3
Невский	34 270,0	-	-	92 168,9	58 236,9	184 675,8
Петроградский	650,0	-	-	60 329,8	115 666,6	176 646,4
Петродворцовый	-	-	-	52 522,3	73 925,9	126 448,2
Приморский	6 070,0	-	-	49 167,7	58 975,3	114 213,0
Пушкинский	-	-	523,5	89 680,7	21 701,2	111 905,4
Фрунзенский	30 029,8	-	-	97 815,1	81 356,8	209 201,7
Центральный	-	-	38 823,3	298 849,6	490 917,4	828 590,3
Итого:	112 340,8	51 816,5	117 260,7	1 542 540,5	2 226 324,7	4 050 283,2



Согласно представленным данным, объёмы выделенных администрациями районов Санкт-Петербурга в анализируемом периоде субсидий на проведение ремонтов, содержание и обеспечение эксплуатации общего имущества многоквартирных домов по состоянию на 01.01.2010, 01.01.2011 и 01.01.2012, по сравнению с данными на 01.01.2008, возросли в 2,3 раза, 13,2 раза, 1,4 раза, соответственно.

Значительный рост ассигнований в 2010 и 2011 годах обусловлен предоставлением в 2010 году субсидий управляющим организациям и объединениям собственников жилья администрациями районов Санкт-Петербурга по следующим целевым статьям:

- «Субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирных домов» (код целевой статьи 3500899);
- «Субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах» (код целевой статьи 3500908).

В соответствии с Порядками предоставления в 2010 и 2011 годах субсидий на проведение капитальных ремонтов многоквартирных домов за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, утвержденных постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 16.04.2010 № 380 и от 04.04.2011 № 404, субсидии в общей сумме 2 981 710,2 тыс. рублей (в 2010 году - в общей сумме 1 344 415,3 тыс. рублей, в 2011 году - в общей сумме 1 637 294,9 тыс. рублей) субсидии предоставлялись управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным или иным специализированным потребительским кооперативам на возмещение части затрат в связи с выполнением работ, оказанием услуг при проведении капитального ремонта многоквартирных домов. Возмещению подлежали затраты на проведение капитального ремонта многоквартирных домов по видам работ, предусмотренным приложением № 8 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

Данные об объемах субсидий, предоставленных администрациями районов Санкт-Петербурга на проведение капитальных ремонтов многоквартирных домов в 2010-2011 годах, представлены в таблице:

(тыс. рублей)

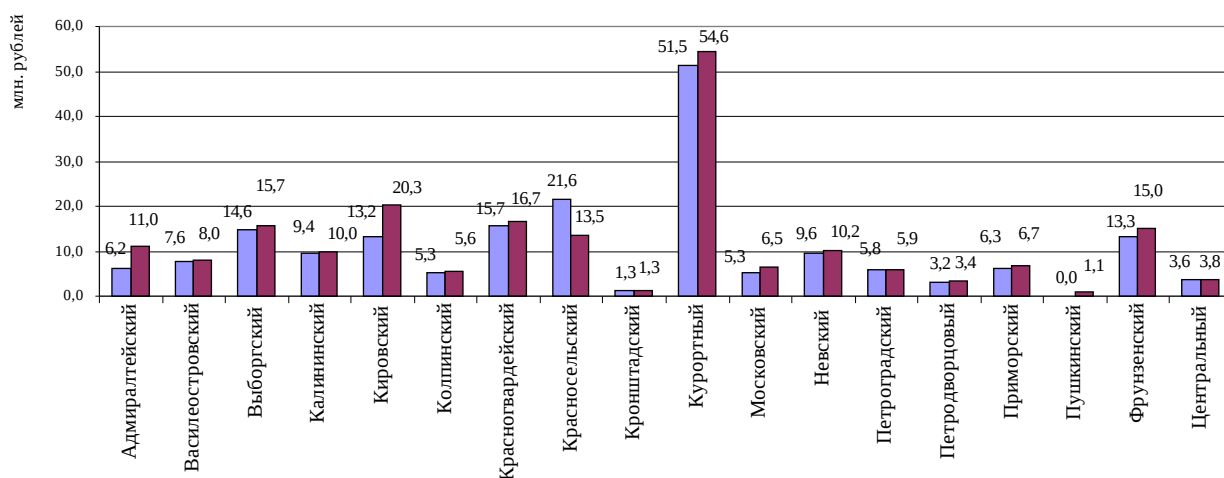
Административный район Санкт-Петербурга	2010 год			2011 год		
	Бюджет	Исполнено	% исп.	Бюджет	Исполнено	% исп.
Адмиралтейский	68 372,8	68 336,4	99,9	396 682,6	393 979,7	99,3
Василеостровский	58 111,7	54 781,3	94,3	48 920,6	43 372,7	88,7
Выборгский	135 025,3	134 603,9	99,7	118 813,3	123 540,4	104,0
Калининский	95 299,2	82 917,9	87,0	57 488,5	57 488,5	100,0
Кировский	36 658,2	36 658,2	100,0	38 510,9	112 877,7	293,1
Колпинский	20 531,5	20 516,9	99,9	22 174,0	22 074,3	99,6
Красногвардейский	85 507,2	85 507,2	100,0	53507,8	53 507,8	100,0
Красносельский	35 708,1	34 012,1	95,3	53 191,2	52 106,2	98,0
Кронштадтский	9 168,4	9 030,6	98,5	10 041,9	123 341,6	в 12,3 раза
Курортный	82 595,8	82 198,7	99,5	20 460,2	20 460,2	100,0
Московский	41 756,2	41 756,2	100,0	34 878,3	41 378,3	118,6
Невский	82 567,1	82 567,1	100,0	49 452,5	48 059,1	97,2
Петроградский	56 026,7	52 958,8	94,5	75 688,8	71 790,3	94,8
Петродворцовый	66 077,5	49322,0	74,6	74 807,7	70 533,6	94,3
Приморский	42 875,0	42 875,0	100,0	52 305,0	52 305,0	100,0
Пушкинский	102 688,2	89 680,7	87,3	24 783,3	20 630,4	83,2
Фрунзенский	86 599,5	84 465,2	97,5	66 321,4	66 321,3	100,0
Центральный	269 442,4	292 227,1	108,5	351 989,0	263 527,8	74,9
Итого:	1 375 010,8	1 344 415,3	97,8	1 550 017,0	1 637 294,9	105,6

В соответствии с Порядками предоставления в 2010 и 2011 годах субсидий жилищным организациям на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории районов Санкт-Петербурга, утвержденным постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2010 № 631 и от 21.02.2011 № 225, субсидии предоставлялись управляющим организациям и объединениям собственников жилья (за исключением государственных (муниципальных) учреждений) на безвозмездной и безвозвратной основе в целях возмещения:

- затрат, связанных с проведением экспертизы лифтов в многоквартирных домах, отработавших нормативный срок службы;
- затрат, не обеспеченных платежами населения, связанных с содержанием общего имущества многоквартирных домов и вывозом мусора;
- затрат на выполнение мероприятий по промывке фасадов многоквартирных (жилых) домов;
- выпадающих доходов, связанных с невзиманием платы за текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах с граждан, проживающих в жилых помещениях в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания, расположенных в многоквартирных домах и др.

Информация об объемах субсидий предоставленных администрациями районов Санкт-Петербурга указанным организациям на обеспечение

эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах в 2010 и 2011 годах представлена на графике:



Согласно приведенным данным, наибольший объем средств на обеспечение эксплуатации общего имущества в 2010 и 2011 годах предоставлен администрацией Курортного района Санкт-Петербурга (26,6 % и 26,1 %, соответственно, от всего объема расходов), наименьший - администрацией Пушкинского района Санкт-Петербурга.

Следует отметить, что расходование средств бюджета Санкт-Петербурга на содержание жилищного фонда в проверяемый период не в полной мере соответствовало принципам законности, эффективности и целевого использования. Так, по результатам выборочных проверок законности, эффективности и целевого использования средств бюджета Санкт-Петербурга проведенных Контрольно-счётной палатой Санкт-Петербурга в проверяемом периоде, были выявлены нарушения расходования средств на содержание жилищного фонда и проведение капитального ремонта многоквартирных Санкт-Петербурга в части:

1) завышения объёмов и стоимости выполненных ремонтных работ (в части оплаты выполненных не в полном объеме ремонтных работ и необоснованного увеличения натуральных показателей объемов работ по фасадам зданий), **в результате был нанесён ущерб Санкт-Петербургу - в общей сумме 60 337,9 тыс. рублей** (возмещено в бюджет Санкт-Петербурга 2 733,6 тыс. рублей, выполнено работ в сумме 1 068,3 тыс. рублей), **а именно:**

- в 2007 году - Администрацией Колпинского района Санкт-Петербурга - в общей сумме 7 349,6 тыс. рублей (возмещено 1 965,8 тыс. рублей);

- в 2008 году - в общей сумме 41 854,5 тыс. рублей (возмещено в бюджет Санкт-Петербурга 747,8 тыс. рублей, выполнено работ в сумме

460,1 тыс. рублей), в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:

- Невского - в сумме 28 134,5 тыс. рублей (выполнено работ в сумме 210,6 тыс. рублей);
- Фрунзенского - в сумме 1 212,7 тыс. рублей;
- Кронштадского - в сумме 4 048,9 тыс. рублей (выполнено работ в сумме 249,5 тыс. рублей);
- Пушкинского - в сумме 498,8 тыс. рублей (возмещено 345,1 тыс. рублей);
- Красносельского - в сумме 3 410,6 тыс. рублей (возмещено 402,7 тыс. рублей);
- Приморского - в сумме 4 549 тыс. рублей;
 - в 2009 году - в общей сумме 9 899,9 тыс. рублей (возмещено 20 тыс. рублей), в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:
 - Петроградского - в сумме 537,6 тыс. рублей (возмещено 20 тыс. рублей);
 - Адмиралтейского - в сумме 8 043,5 тыс. рублей;
 - Приморского - в сумме 1 069,3 тыс. рублей;
 - Кронштадского - в сумме 249,5 тыс. рублей.
 - в 2010 году - Администрацией Адмиралтейского района Санкт-Петербурга - в общей сумме 608,2 тыс. рублей (выполнено работ в сумме 231,9 тыс. рублей);
 - в 2011 году - в общей сумме 625,7 тыс. рублей, в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:
 - Адмиралтейского - в сумме 268,7 тыс. рублей;
 - Петроградского - в сумме 357 тыс. рублей.

2) нецелевого использования бюджетных ассигнований (в части направления средств, определенных утвержденным бюджетом, бюджетной росписью и сметой доходов и расходов, предусмотренных на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга, - на оплату содержания пустующих жилых помещений и погашение незапланированной и непредусмотренной сметой доходов и расходов кредиторской задолженности прошлых лет перед ресурсоснабжающими организациями по решениям арбитражных судов) - **в общей сумме 335 019,4 тыс. рублей, а именно:**

- в 2008 году - в общей сумме 258 597,7 тыс. рублей, в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:
 - Фрунзенского - в сумме 256 969,5 тыс. рублей;
 - Красносельского - в сумме 1 040 тыс. рублей;
 - Приморского - в сумме 588,3 тыс. рублей;
- в 2009 году - в общей сумме 76 421,7 тыс. рублей, в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:
 - Фрунзенского - в сумме 75 590,7 тыс. рублей;

- Красносельского - в сумме 831 тыс. рублей.

Кроме того, были установлены и другие нарушения (бюджетного и гражданского законодательства).

Материалы проверок по указанным административным районам Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Контрольно-счётной палате Санкт-Петербурга» направлены в Прокуратуру Санкт-Петербурга для принятия решений.

По мнению комиссии Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга, указанные нарушения приводят к снижению качества проведения капитальных ремонтов и, соответственно, увеличению количества обращений граждан по вопросам содержания и эксплуатации жилищного фонда.

Так, согласно информации представленной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга в проверяемый период в инспекцию поступило более 36 800 обращений по вопросам ненадлежащего технического состояния и некачественного выполнения работ по содержанию жилищного фонда.

Информация о количестве обращений граждан по Административным районам Санкт-Петербурга с разбивкой по тематикам, представлена в таблице.

(кол-во обращений, ед.)

Обращения граждан по вопросам	Годы	Административные районы Санкт Петербурга																		ИТОГО обращений за год
		Адмиралтейский	Василеостровский	Выборгский	Калининский	Кировский	Колпинский	Красногвардейский	Красносельский	Кронштадтский	Курортный	Московский	Невский	Петроградский	Петродворцовый	Приморский	Пушкинский	Фрунзенский	Центральный	
Вопросы технического состояния жилищного фонда	2007	479	454	363	377	310	49	195	167	30	43	271	559	481	56	280	114	254	881	5 363
капремонт		29	20	11	12	18	3	4	4	4	1	11	13	24	1	1	8	3	30	197
протечки кровель		4	15	6	13	16	7	8	5	0	4	12	34	29	4	9	6	8	39	219
неисправность лифтов		3	1	5	7	4	1	1	5	0	0	2	4	4	0	1	0	1	4	43
Вопросы технического состояния жилищного фонда	2008	408	470	401	412	363	58	282	141	62	59	335	745	428	65	324	87	256	897	5 793
капремонт		20	28	8	10	10	2	8	2	1	1	10	12	29	2	2	1	3	24	173
протечки кровель		10	9	6	9	45	2	13	11	0	4	9	32	19	1	2	2	12	35	221
неисправность лифтов		5	7	10	4	9	0	2	1	0	0	10	4	15	0	3	0	1	2	73
Вопросы технического состояния жилищного фонда	2009	400	408	368	424	303	103	306	162	25	65	299	600	329	79	297	74	271	793	5 306
капремонт		23	13	3	9	10	3	9	4	1	1	3	9	11	3	7	3	0	27	139
протечки кровель		12	13	4	10	13	6	7	3	0	7	9	26	25	2	5	2	2	20	166
неисправность лифтов		1	6	3	8	5	4	2	3	0	0	4	9	6	0	1	0	3	2	57
Вопросы технического состояния жилищного фонда	2010	762	744	540	709	595	191	393	241	32	93	499	901	742	110	452	218	351	1 895	9 468
капремонт		42	36	43	27	33	6	19	2	0	3	37	31	27	5	9	15	21	70	426
протечки кровель		292	301	106	135	218	46	93	22	7	19	127	288	397	34	44	59	37	834	3059
неисправность лифтов		1	4	10	8	14	2	4	7	0	1	3	16	5	0	6	0	9	7	97
Вопросы технического состояния жилищного фонда	2011 Январь – октябрь	1 039	831	585	651	674	242	434	241	38	53	543	1067	673	122	557	270	490	2373	10 883
капремонт		73	50	37	43	44	18	31	10	2	5	30	59	41	12	28	14	23	133	653
протечки кровель		483	407	193	152	188	105	123	43	15	17	156	463	369	37	90	103	86	1156	4 186
неисправность лифтов		3	4	11	11	6	2	10	5	0	0	7	7	2	3	8	0	8	10	97

Всего в проверяемом периоде:		3 088	2907	2257	2573	2245	643	1610	952	187	313	1947	3872	2653	432	1910	763	1622	6839	36 813
-------------------------------------	--	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------	-------------	------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	------------	-------------	------------	-------------	-------------	---------------

Наибольшее количество обращений по вопросам ненадлежащего содержания жилищного фонда в проверяемом периоде поступило в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга от жителей следующих районов Санкт-Петербурга:

- Центрального - 18,6 % (от общего количества обращений);
- Невского - 10,5 %;
- Адмиралтейского - 8,4 %;
- Василеостровского и Петроградского - 7,9 % и 7,2 %, соответственно.

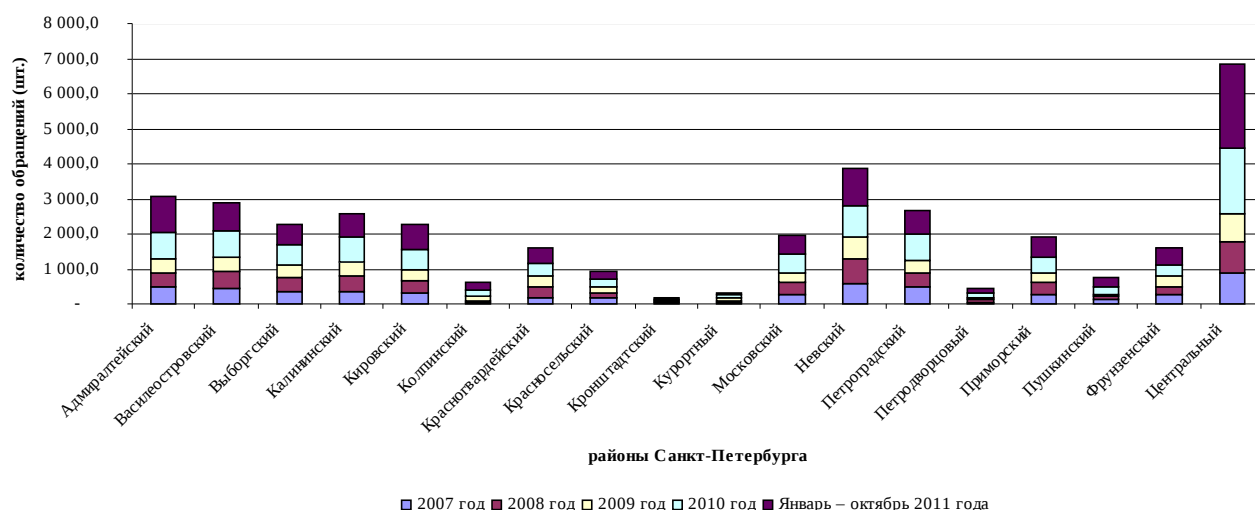
При этом преобладающее количество обращений по указанным районам - обращения по вопросам некачественного проведения капитального ремонта МКД и протечек кровель в 2010 -2011 годах.

Наименьшее количество обращений по указанным тематикам зафиксировано в следующих районах Санкт-Петербурга: в Кронштадском - 0,5 % от общего количества обращений, Курортном - 0,9 %, Петродворцовом - 1,2 % и Колпинском - 1,8 %.

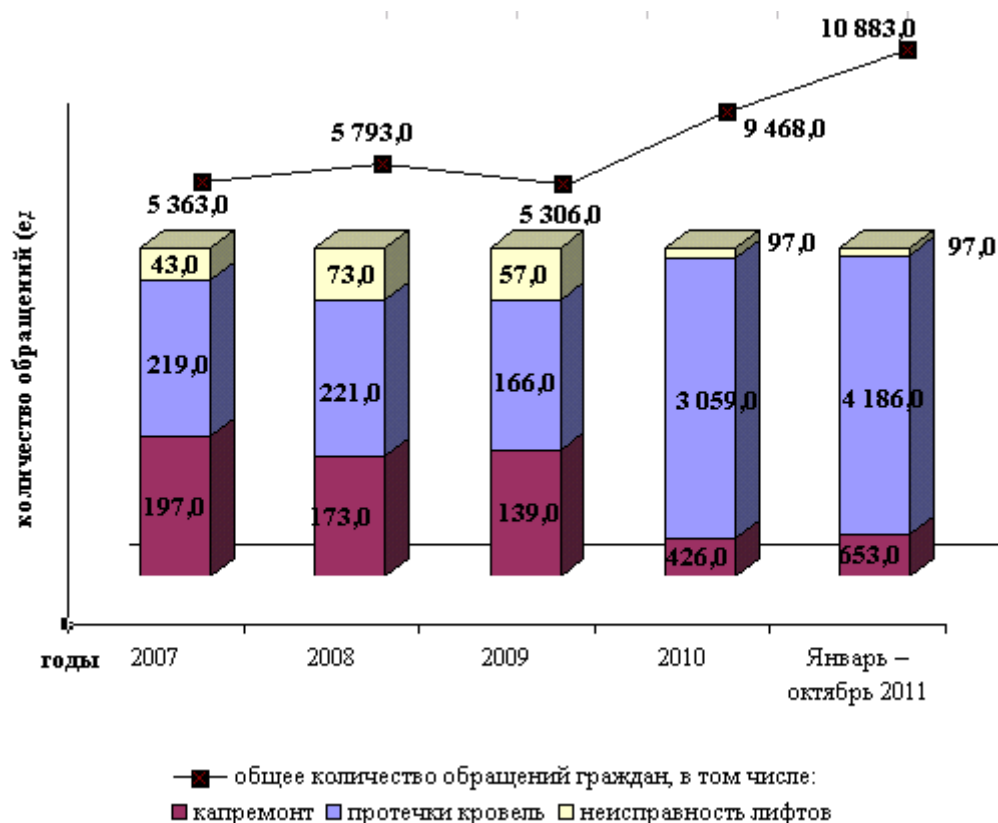
По остальным районам количество обращений находится в пределах от 2 % до 7 %.

Динамика количества обращений граждан в проверяемом периоде представлена на диаграммах:

а) количество обращений по Административным районам Санкт-Петербурга:



б) количество обращений по периодам и тематикам:



На основании обращений граждан, специалистами Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее - Инспекция) проводились выездные проверки, по результатам которых выдавались предписания на устранение выявленных нарушений и составлялись протоколы.

Информация о количестве обращений граждан в проверяемом периоде и принятых Инспекцией мерах представлена в таблице.

Годы	Количество единиц			Доля выданных предписаний (в %)	Доля составленных протоколов (в %)
	поступивших обращений	выданных предписаний	составленных протоколов		
2007	5 363	4 458	24	83,1	0,4
2008	5 793	4 915	136	84,8	2,3
2009	5 306	4 051	37	76,3	0,7
2010	9 468	5 654	85	59,7	0,9
2011	10 883	5 920	232	54,4	2,1
Всего:	36 813	24 998	514	67,9	1,4

Согласно представленным данным, в проверяемом периоде общее количество поступивших обращений граждан составило 36 813, при этом в 2011 году количество указанных обращений, по сравнению с 2007 годом,

возросло в 2 раза, количество выданных предписаний - в 1,3 раза и составленных протоколов - в 9,7 раза.

При этом доля выданных предписаний сократилась на 28,7 процентных пункта, а составленных протоколов возросла на 1,7 процентных пункта, что связано с ростом количества обращений и, как следствие, несвоевременным принятием мер по обращениям граждан.

б) Субсидии гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

В соответствии со ст. 159 ЖК РФ субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

С 01.01.2007 финансирование расходов, связанных с предоставлением мер социальной поддержки гражданам на оплату жилья и коммунальных услуг в Санкт-Петербурге в части субсидирования затрат на оплату жилья и коммунальных услуг в Санкт-Петербурге, осуществлялось за счет средств

бюджета Санкт-Петербурга, ежегодно предусматриваемых на эти цели ведомственной структурой расходов бюджета Комитету по социальной политике Санкт-Петербурга по подразделу 1003 «Социальное обеспечение населения».

Следует отметить, что до 2007 года (в соответствии с Порядком предоставления мер социальной поддержки гражданам на оплату жилья и коммунальных услуг в Санкт-Петербурге, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.03.2006 № 208) субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предусматривались Жилищному комитету.

Организацией работы по предоставлению гражданам компенсаций расходов и субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг занимается Городской центр жилищных субсидий, являющийся структурным подразделением Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства» (далее - Предприятие).

Городской центр жилищных субсидий через пункты приёма населения обеспечивает получение документов от граждан для принятия решения о назначении субсидии и компенсации расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг. Для удобства граждан в местах, максимально приближенных к месту их жительства, создана сеть районных пунктов Предприятия, в которых осуществляется прием населения.

Подведомственное Комитету по социальной политике Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургское государственное казённое учреждение «Городской центр по начислению и выплате пенсий и пособий» (далее - Городской центр) на основании реестров получателей субсидий и компенсаций, в отношении которых Предприятием принято положительное решение о предоставлении субсидии и (или) компенсации, полученных от Предприятия, производит перечисления начисленных сумм субсидий и компенсаций на имеющиеся или вновь открытые счета граждан, вклады до востребования или через отделения почтовой связи.

С 01.01.2010 финансирование расходов, связанных с предоставлением гражданам мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в форме денежных выплат в соответствии с Федеральными законами «О ветеранах», «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», «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», Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», Федеральным законом «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне», Законом Санкт-Петербурга от 17.11.2004 № 589-79 «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан в Санкт-Петербурге», Законом Санкт-Петербурга от 26.09.2007 № 466-92 «О мерах социальной поддержки многодетных семей в Санкт-

Санкт-Петербурге» осуществляется за счет средств, ежегодно предусматриваемых Комитету по социальной политике Санкт-Петербурга на эти цели в бюджете Санкт-Петербурга.

Компенсация выпадающих доходов в связи с предоставлением до 01.01.2010 мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в Санкт-Петербурге, в том числе в части оплаты электроэнергии и в части приобретения и доставки твердого топлива, не перечисленная поставщикам услуг до 01.01.2010, осуществляется за счет средств, предусмотренных Жилищному комитету на эти цели в бюджете Санкт-Петербурга. Принятие и рассмотрение заявлений граждан о предоставлении денежных выплат, перерасчете размера денежных выплат, принятие решений о предоставлении или отказе в предоставлении денежных выплат, прекращении предоставления денежных выплат осуществляют администрации районов Санкт-Петербурга. Расчет и перерасчет размера денежных выплат, рассмотрение заявлений и обращений граждан по вопросам расчета денежных выплат, определение денежного эквивалента льгот осуществляет Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства».

Контрольно-счётная палата Санкт-Петербурга в ходе проведения контрольных мероприятий (выборочной проверки эффективности деятельности и использования собственности Санкт-Петербурга за 2008 год и истекший период 2009 года Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства») уже отмечала, что подведомственный Комитету по социальной политике Санкт-Петербурга Городской центр в соответствии с предусмотренными Уставом функциями способен осуществлять те же мероприятия по обеспечению социальной защиты отдельных категорий граждан, что и Предприятие, и **в целях оптимизации расходов бюджета Санкт-Петербурга рекомендовало Жилищному комитету рассмотреть возможность передачи полномочий по начислению и доведению до граждан средств, предназначенных на социальную поддержку, указанному учреждению.**

Однако данная рекомендация до настоящего времени не реализована.

Согласно представленным пояснениям Жилищного комитета (далее - Комитет) передача полномочий по начислению гражданам средств, предназначенных на социальную поддержку, от структурного подразделения ГУП «ВЦКП ЖХ» (далее - Предприятие) - «Городской центр жилищных субсидий» (далее - ГЦЖС) подведомственному Комитету по социальной политике Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургскому государственному казённому учреждению «Городской центр по начислению и выплате пенсий и пособий» (далее - ГЦНВП), якобы существенно увеличит расходы бюджета

Санкт-Петербурга на содержание указанного учреждения. Комиссия Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга в этой части не согласна с мнением Комитета, поскольку выполнение ГЦНВП функций по начислению социальных пособий (по данным отделов социальной защиты администраций районов Санкт-Петербурга) не только не потребует дополнительных расходов бюджета Санкт-Петербурга (в результате сохранения прежней численности ГЦНВП), но и минимизирует (в результате сокращения численности ГУП «ВЦКП ЖХ») не только расходы бюджета Санкт-Петербурга, но и Предприятия.

4. Основы ценообразования в жилищной сфере

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ структура платы за жилое помещение включает в себя плату: за пользование жилым помещением (за наем для нанимателя), за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.11.2006 № 553-87 «Об упорядочении государственного регулирования тарифов (цен)» и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2009 № 833 «О концепции тарифной политики Санкт-Петербурга» государственное регулирование тарифов (цен), надбавок к ним, а также осуществление иных полномочий в области регулирования тарифов, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации отнесены к ведению и полномочиям органов государственной власти Санкт-Петербурга и осуществляется в порядке, определяемом Правительством Санкт-Петербурга.

На основании указанных нормативных правовых актов **полномочия по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей государственного жилого фонда Санкт-Петербурга возложены на Комитет по тарифам Санкт-Петербурга**, который вправе устанавливать размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или решение, принятое собственниками помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления домом, не было реализовано.

Поскольку проводимая реформа в сфере жилищно-коммунального хозяйства предполагает переход к самостоятельному выбору собственниками

помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом, то органы государственной власти Санкт-Петербурга не регулируют размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, которые выбрали и реализовали способ управления многоквартирным домом.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме формируется с учетом комплекса предоставляемых услуг (выполняемых работ) и состава общего имущества в многоквартирном доме.

В частности, в проверяемый период размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей государственного жилого фонда Санкт-Петербурга устанавливался следующими распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга: от 09.07.2008 № 31-р - с 01.08.2008, от 24.06.2009 № 40-р - с 01.08.2009, от 14.12.2009 № 211-р - с 01.01.2010, от 30.06.2010 № 93-р - с 01.08.2010; от 18.07.2011 № 134-р - с 01.08.2011.

Так, согласно информационному письму Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 23.08.2011 № 01-22-2421/11-0-0 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга», **размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с 01.08.2011 включает в себя следующие составляющие:**

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в составе которой учтены расходы на: оплату труда, начисления на оплату труда, канцелярские принадлежности, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, оплату аудиторских и консультационных услуг, охрану, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги, а также другие затраты;

2) плату за содержание общего имущества в многоквартирных домах, в том числе за:

а) обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

б) технические осмотры;

в) работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции

проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка манометров, счетчиков и др. работы);

г) услуги аварийного обслуживания;

д) работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации;

е) услуги по заявочному ремонту;

ж) услуги по дератизации;

з) услуги по обследованию аварийных квартир, технической инвентаризации, техническому обслуживанию узлов учета, аренде прямых проводов, транспортные расходы по обслуживанию домовладений;

и) уборку лестничных клеток;

к) вывоз твердых бытовых отходов.

В составе платы за вывоз ТБО учтены также экономически обоснованные расходы специализированных организаций на оплату услуг организаций коммунального комплекса по утилизации (захоронению) ТБО, рассчитанные исходя из нормативов образования ТБО населением и установленных тарифов на захоронение ТБО;

3) плату за текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах (основание - п. 18 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила).

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Согласно п. 19 Правил, в состав работ по текущему ремонту общего имущества не входят работы по текущему ремонту дверей в жилых или нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилых или нежилых помещений;

4) плату за уборку и санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества МКД, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома;

5) плату за очистку мусоропровода;

6) плату за содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда);

В соответствии с пунктом 7 Правил, в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том

числе, из автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирных домов.

7) плату за содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты;

8) плату за содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения;

9) плату за содержание и ремонт лифтов, в том числе: за техническое обслуживание, текущий ремонт и ежегодное техническое диагностирование.

Анализ размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей государственного жилого фонда Санкт-Петербурга представлен в таблице и на диаграмме:

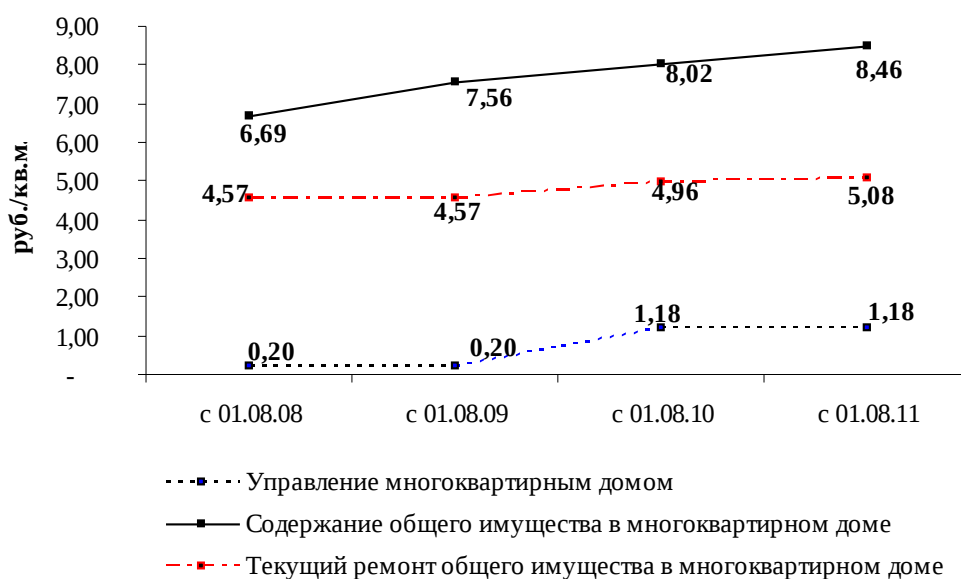
(рублей в месяц)

Наименование услуги (работы)	Размер платы за жилое помещение, за 1 кв.м общей площади жилого помещения,			
	2008	2009	2010	2011
Содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч.	- / 16,93	16,93/17,85	17,4/19,62	19,62/21,12
Управление многоквартирным домом	- / 0,2	0,2/0,2	0,2/1,18	1,18/1,18
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	- / 6,69	6,69/7,56	7,56/8,02	8,02/8,46
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	- / 4,57	4,57/4,57	4,57/4,96	4,96/5,08

*) размер тарифа указан до и после изменения (/);

**) до августа 2008 года плата за содержание и ремонт жилого помещения имела иную структуру.

Динамика изменения размеров тарифов на жилищные услуги представлена на диаграмме:



Согласно данным, представленным в таблице и на диаграмме, рост тарифов на жилищные услуги с 2008 года по 2012 год составил 24,7 %.

При этом наиболее значительно, в 6 раз, возросла плата за управление многоквартирным домом с 2010 по 2012 год, что согласно информационному письму Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 28.07.2010 № 01-22-2004/10-0-0, обусловлено переносом накладных расходов из составляющих платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в составляющую платы «Управление многоквартирным домом». В данную составляющую также включены все затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги. Кроме того, плата за техническое обслуживание и ремонт лифтов для граждан, проживающих в жилых помещениях на первых этажах, и граждан, проживающих в жилых помещениях, имеющих выходы в подъезды, не оборудованные лифтом, до 01.08.2012 не взимается.

Рост платы по остальным жилищным услугам соответствовал темпу роста индекса потребительских цен.

Для собственников жилых помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждается (в домах, обслуживаемых управляющей организацией или обслуживаемых ТСЖ, ЖК) **общим собранием собственников** помещений в этом доме на основании **утвержденного перечня, объемов и качества работ и услуг** (размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в доме);

Все составные части платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме утверждаются общим собранием собственников помещений (ст. 44, 46; п. 3, ч. 1 ст. 137; п. 4, ч. 2 ст. 145; ч. 7 и 8 ст. 156; ч. 1 ст. 162; ч. 1 ст. 164 ЖК РФ). В соответствии с разд. 3 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органами государственной власти по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В соответствии с п. 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв.м общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет как расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг, так и расчетную стоимость каждой из дополнительных работ и услуг (п.п. 4,5 п. 41 Правил).

Таким образом, собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги. Содержание собственного помещения, оплата потребляемых в нем коммунальных услуг, а также содержание земельного участка, предоставленного в индивидуальное пользование и не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не освобождают собственника помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом.

При этом стоимость отдельных работ указывается только в прилагаемом к договору управления многоквартирным домом перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Таким образом, управляющим организациям, жилищным кооперативам, жилищно-строительным кооперативам, товариществам собственников жилья для решения вопросов, связанных с формированием платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе платы за управление многоквартирным домом) следует исходить из решений, принятых собственниками, в соответствии с действующим законодательством.

Необходимо отметить, что расчет установленного размера платы основывается на фактических расходах управляющих организаций (организаций, обслуживающих жилищный фонд) и учитывает индекс потребительских цен, динамику номинальной среднемесячной заработной платы граждан, определенную в прогнозе социально-экономического развития РФ, разработанном Минэкономразвития России и одобренном Правительством РФ, а также необходимость повышения безопасности работы инженерных систем газоснабжения, предотвращения возникновения аварийных ситуаций и обеспечения бесперебойности поставки газа населению.

Дополнительно Следует отметить, что затраты на приобретение электрической энергии, используемой для работы приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на оказание услуг по водоснабжению, водоотведению и обеспечению тепловой энергией на собственные и технологические нужды в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством, при определении величины платы по статье «Содержание общего имущества в многоквартирном доме» Комитетом не учитывались, поскольку эти затраты включались в размер платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5. Экономическая основа отношений в сфере жилищного хозяйства и её реорганизация

5.1. Экономическая основа отношений в сфере жилищного хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство (далее - ЖКХ) важнейшая отрасль жизнеобеспечения человека. Нельзя представить функционирование города, нормальную жизнедеятельность населения без городского благоустройства (дорог, освещения, озеленения, очистки территории и вывоза мусора). Следовательно, услуги ЖКХ важный фактор развития материального производства и воспроизводства рабочей силы.

Являясь важной частью народного хозяйства страны, эта отрасль требует выделения на свое содержание и развитие значительного объема финансовых ресурсов.

Жилищный фонд РФ составляет более 30 % всего недвижимого имущества страны и насчитывает около 3 млрд. кв. м общей площади, доминирующая доля которого (около 80 %) приходится на частный фонд. Муниципальный и государственный жилищный фонд охватывает чуть более 20 %. Более 300 млн. кв. м жилищного фонда (или 11 % в общем объеме)

нуждается в неотложном капитальном ремонте и переоборудовании, 250 млн. кв. м или 9 % - в реконструкции, а около 20 % - вообще не благоустроено (ветхий и аварийный), эксплуатационные расходы которого в 2-3 раза дороже содержания жилья, находящегося в технически исправном состоянии.

Анализ деятельности предприятий ЖКХ показывает, что в связи с действием ряда факторов (повышение стоимости сырья, топлива, материалов, основных средств, заработной платы и др.) себестоимость оказываемых ими услуг постоянно росла. Темпы роста затрат опережали темпы роста производительности труда. При стабильности тарифов это привело к снижению рентабельности, убыточности и дотациям из бюджета.

Выделение средств ЖКХ следует рассматривать как один из способов возмещения предприятиям их затрат живого и овеществленного труда, а работникам - затрат на воспроизводство рабочей силы. В соответствии с действующим законодательством содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов осуществляется за счёт средств собственников помещений. За счет бюджетных ассигнований оказывается только финансовая поддержка собственников помещений в финансировании капитального ремонта многоквартирных домов.

Вместе с тем следует признать, что субсидирование производства и реализации ряда видов продукции, товаров и услуг негативно отражается на развитии коммерческого расчета, не способствует усилению интенсивных методов хозяйствования, повышению заинтересованности в более экономном использовании материальных и финансовых ресурсов.

Главной задачей в экономике ЖКХ является улучшение экономической работы в этой отрасли с целью повышения эффективности использования средств, выделяемых на ее развитие и содержание, а также снижение темпов роста эксплуатационных затрат. Важнейшим направлением поиска путей более эффективного использования затрат на жилищно-коммунальное хозяйство и снижение темпов роста затрат является концентрация предприятий этой отрасли в ведении органов государственной власти. Это в свою очередь позволит шире вести работы по специализации предприятий и интенсификации производства, снижению себестоимости оказываемых ими услуг.

Реальными действиями в этом направлении станет проводимая сегодня реформа, которая предполагает реализацию мер, направленных на повышение эффективности использования средств на содержание жилищного фонда, а именно:

- привлечение частного бизнеса (и частных инвестиций), стимулирование конкуренции, повышение качества жилищных услуг, избавление от образовавшихся монополий;
- модернизация всего комплекса жилищного хозяйства;
- паспортизация всего жилищного фонда;
- капитальный ремонт многоквартирных домов;
- переселение граждан из аварийного жилья;

- внедрение [энергоэффективных технологий](#);
- сохранение системы социальной защиты и поддержка льготных слоев населения.

Современная стратегия реформы ЖКХ установлена подпрограммой «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, утверждённой Постановлением Правительства РФ от 17.11.2001 № 797 (с учётом дополнительных мер по её реализации, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 31.12.2005 № 865). В ней определены основные подходы и экономические принципы, необходимые для повышения эффективности, устойчивости и надёжности функционирования систем жизнеобеспечения населения, привлечение инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль, улучшение качества услуг с одновременным снижением затрат и адресная социальная защита населения при оплате жилищно-коммунальных услуг. Решение поставленных подпрограммой задач предусматривает поэтапность их исполнения. При этом только обязательность и полнота выполнения комплекса мероприятий одного этапа обуславливает возможность перехода к следующему.

Поскольку первый этап подпрограммы остался не завершённым, естественно, что выполнение последующих этапов откладывается на неопределенное время. В частности, изначально предполагалось, что к 2003 году будет завершён переход к бездотационному функционированию жилищно-коммунальной отрасли с переводом стоимости жилищно-коммунальных услуг (далее - ЖКУ) на 100 % оплату населением. Однако социально-экономическое положение значительной группы населения не позволило завершить этот переход в намеченные сроки. Задолженность потребителей, в том числе населения и бюджетов, за использование ЖКУ перед предприятиями-поставщиками не снизилась, а возросла.

Ещё одним обстоятельством, тормозящим реформирование, стал тот факт, что с самого начала экономических реформ в стране жилищно-коммунальное хозяйство было в роли амортизатора последствий либерализации цен. При свободном ценообразовании регулирование тарифов на услуги ЖКУ зачастую носило политический, а не экономический характер.

Такое отношение к системе привело к тому, что сегодня финансовых ресурсов не хватает для поддержания текущей эксплуатации, не говоря уже о проведении капитального ремонта, модернизации и перевооружения основных фондов ЖКХ. В результате техническое состояние жилищного фонда ещё более ухудшается, снижается коэффициент полезного действия мощностей, растут потери энергоносителей. В конечном итоге увеличиваются расходы, которые приходится оплачивать населению и бюджетам всех уровней.

Поэтому на основе подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» в субъектах РФ разрабатываются собственные программы реформирования и модернизации,

а на их базе, конкретные проекты энергосбережения, модернизации, ликвидации перекрестного субсидирования тарифов, перехода к адресной социальной защите населения при оплате ЖКУ и другие.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2004 № 431 утверждена Концепция реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 годы (далее - Концепция), включающая комплекс мероприятий нормативно-правового регулирования, обеспечивающих:

- совершенствование управления городским хозяйством;
- улучшение качества жилищно-коммунального обслуживания;
- ликвидацию дотационности отраслей городского хозяйства и вывод их в режим устойчивого достаточного финансирования;
- адресную социальную защиту населения Санкт-Петербурга при оплате жилищно-коммунальных услуг;
- повышение надежности и безопасности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения Санкт-Петербурга;
- формирование благоприятных условий и механизмов для привлечения инвестиций в городское хозяйство;
- повышение доходности отраслей городского хозяйства;
- привлечение предприятий малого и среднего бизнеса;
- создание условий для перспективного развития городского хозяйства.

На 1 этапе реализации Концепции (2004-2005 годы) предполагалось реализовать первоочередные мероприятия, рассчитанные на получение следующих результатов:

- инвентаризация имущественного комплекса отраслей городского хозяйства, включая объекты жилищного фонда;
- инвентаризация, реструктуризация и ликвидация задолженности бюджета Санкт-Петербурга организаций, финансируемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, и других потребителей (в том числе населения) перед предприятиями городского хозяйства;
- переход к реальным договорным отношениям во всех отраслях городского хозяйства;
- совершенствование механизмов социальной защиты населения при оплате услуг;
- подготовка профессиональных кадров для перехода к пообъектному управлению в жилищной сфере.

При этом предусматривалось привлечение бюджетных ресурсов, а также использование заемных источников для финансирования наиболее эффективных (в том числе с точки зрения социальной эффективности) инвестиционных проектов в городском хозяйстве, значимых для обеспечения жизнедеятельности Санкт-Петербурга, а также формирование нормативной правовой базы для эффективного функционирования отраслей городского хозяйства.

На 2 этапе (2006 год) предусматривалось обеспечить:

- развитие конкурентных отношений в городском хозяйстве;

- создание системы регулирования естественных локальных монополий;
- развитие концессионных механизмов;
- повсеместный полномасштабный переход к системе персонафицированных социальных счетов граждан.

На 3 этапе (2007-2010 годы) планировалось:

- реализовать стратегические мероприятия, направленные на обеспечение устойчивого функционирования комплекса городского хозяйства на основе использования новых технологий и привлечения инвестиций;
- ликвидировать дотационность отраслей городского хозяйства, осуществить перевод их на самофинансирование;
- апробировать различные механизмы привлечения инвестиций.

Однако сегодня в сфере ЖКХ, в том числе и в Санкт-Петербурге сложилась такая ситуация, что из-за множества организационно-правовых, финансовых и других причин отрасль имеет характер не столько экономический, сколько административный и одна из них - устройство органов управления, отвечающих за ЖКХ.

В соответствии с постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2004 № 431 «О Концепции реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 годы» и от 07.09.2004 № 1471 «О совершенствовании системы управления жилищным фондом Санкт-Петербурга» в целях развития рыночных отношений в жилищной сфере, снижения издержек и повышения качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, были учреждены открытые акционерные общества для организации управления жилищным фондом, обеспечения технической эксплуатации жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг ОАО «Жилкомсервис». Организационно общества были сформированы из жилищно-эксплуатационных служб, которые являлись структурными подразделениями ГУ «Жилищное агентство» административных районов Санкт-Петербурга (далее - ГУЖА). Таким образом, все движимое и недвижимое имущество жилищных агентств Санкт-Петербурга, находящееся в их оперативном управлении и учтенное на балансе, ранее используемое жилищно-эксплуатационными службами (*структурными подразделениями жилищных агентств Санкт-Петербурга*), с октября 2004 года безвозмездно использовалось ОАО «Жилкомсервис» (далее - ОАО «ЖКС»). В 2008 году ОАО «ЖКС» были преобразованы в общества с ограниченной ответственностью.

Целью деятельности данных обществ является удовлетворение общественных потребностей в товарах, работах и услугах, связанных с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного и нежилого фондов и организации предоставления коммунальных услуг, а также извлечение прибыли.

В отчетах по результатам проверок администраций районов Санкт-Петербурга, Контрольно-счетная палата Санкт-Петербурга отмечала, что в ходе проведения реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга, требования, изложенные в п. 1.4. постановления Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2004 № 1471 «О совершенствовании системы управления жилищным фондом Санкт-Петербурга» до настоящего времени не выполнены (срок - 20.11.2004). А именно, недвижимое имущество, закрепленное на праве оперативного управления за ГУЖА и переданное управляющим организациям (в связи с реорганизацией городского хозяйства), продолжает оставаться на балансовом учете ГУЖА, и Комитетом по управлению городским имуществом вопрос его изъятия не решен.

В результате, **недвижимое имущество жилищных агентств Санкт-Петербурга с октября 2004 года и по настоящее время неправомерно, безвозмездно, без оформления в надлежащем порядке используется коммерческими организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда Санкт-Петербурга.** При этом собственник имущества, в лице КУГИ, правом, предоставленным ему ст. 296 ГК РФ, до настоящего времени не воспользовался и не изъясил излишнее и неиспользуемое ГУЖА имущество.

Незаконно владея недвижимым имуществом Санкт-Петербурга, коммерческие структуры по обслуживанию жилищного фонда, распоряжались этим имуществом по своему усмотрению, в том числе и предоставляли помещения другим сторонним коммерческим организациям.

Приоритетными задачами реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга должны стать: стимулирование процесса формирования кондоминиумов; консолидация усилий органов государственной власти, местного самоуправления, общественных организаций по формированию общественного мнения о необходимости создания ТСЖ; привлечение собственников к управлению общим имуществом в кондоминиумах; развитие в городе рынка жилищно-коммунальных услуг.

Главные усилия должны быть направлены на ускоренное развитие законодательных механизмов формирования кондоминиумов, создание и функционирование товариществ собственников жилья (ТСЖ). Причины, сдерживающие сегодня процесс создания ТСЖ, связаны со структурой жилищного фонда, ограниченностью бюджетных ресурсов на содержание и ремонт жилого фонда; невысоким уровнем доходов основной части населения, моральной неготовностью большинства жителей многоквартирных домов самостоятельно управлять своей собственностью.

Нормативно-правовая база, регламентирующая деятельность ТСЖ, ЖК, ЖСК и иных объединений собственников жилья, состоит из большого количества законов, инструкций, труднодоступных для понимания обычными горожанами, а процесс формирования имущественно-земельных

комплексов является одним из наименее проработанных вопросов. Отсутствие приемлемых для ТСЖ условий передачи и использования земельных участков и нежилых помещений в собственность товарищества усугубляет проблему содержания жилых домов.

Серьезной проблемой остается порядок взаимодействия с органами государственной власти по вопросам компенсации льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, а также ликвидации износа жилищного фонда.

Для решения этих и других многочисленных проблем необходимо повысить информированность населения, работников эксплуатирующих организаций, должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления; а также предпринимателей о целях, задачах, преимуществах управления домовладениями собственниками и положительном опыте функционирования ТСЖ.

Таким образом, успешная реализация Концепции должна улучшить качество жилищно-коммунального обслуживания, ликвидировать критический уровень износа основных фондов и создать механизм, стимулирующий экономное использование ресурсов.

5.2. Реорганизация отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Реорганизация отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства и регулирование отрасли рыночными механизмами включают в себя несколько этапов.

I этап - принятие Федерального закона от 04.07.91 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (с 1991 - до 01.01.2007, в дальнейшем срок приватизации был продлён до 01.03.2013).

Приватизировав квартиры, граждане становились их собственниками. Согласно указанному закону, обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений сохранялись за государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживающими дом до начала приватизации. Несмотря на принятие данного закона, в течение длительного времени темпы приватизации оставались низкими. Так, по состоянию на 01.01.2008 в Санкт-Петербурге, по данным Жилищного комитета, доля приватизированного жилья составляла 77,7%, на 01.01.2012 было приватизировано - 85% жилья, что в основном, было обусловлено увеличением числа собственников за счет нового строительства. Контроль за техническим состоянием и ремонтом приватизированного жилищного фонда возлагался на Государственную жилищную инспекцию, созданную в соответствии с постановлением Правительства от 26.09.1994 № 1086 «О Государственной жилищной инспекции в Российской Федерации».

II этап (с 1993 по 1997 годы) - принятие Советом Министров Российской Федерации целевой программы «Жилище», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 20.06.93 № 595

«О государственной целевой программе «Жилище» (далее - Программа), предусматривающей введение рыночной модели управления жилищно-коммунальным комплексом для преодоления кризиса жилищной сферы.

Таким образом, государство должно было отказаться от монопольной роли инвестора, подрядчика и собственника.

Необходимо отметить, что в этот период у владельцев приватизированных квартир отсутствовала идеология собственника. Поэтому, в специальном разделе программы отдельно говорилось о необходимости преодоления в сознании граждан отношения к жилью, как к бесплатному социальному благу. При этом Программа предполагала перевод жилищной сферы в режим безубыточного функционирования при обеспечении социальной защиты малоимущих групп населения, а также создание рынка жилья для малоимущих собственников квартир.

Однако Программа не была реализована, поскольку проведенные мероприятия и вложенные средства не привели к улучшению содержания жилищного фонда и качества предоставляемых жилищных услуг.

В 1997 году цель Программы была уточнена в Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации (далее - Концепция), одобренной Указом Президента Российской Федерации от 27.05.97 № 528. Концепцией предусматривался курс на конкуренцию и введение рыночных механизмов в процесс управления жилищно-коммунальной сферой. Владельцы приватизированных квартир стали рассматриваться уже, как полноценный класс собственников помещений, имеющих право выбора способа управления многоквартирным домом. Кроме того, устанавливался обязательный конкурсный отбор жилищных управляющих организаций для многоквартирных жилых домов (*если принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано*).

Следующий этап реформы начался с 01.03.2005, что было обусловлено принятием Государственной Думой 22.12.2004 года нового Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), одобренного Советом Федерации 24.12.2004 и подписанного Президентом Российской Федерации 29.12.2004. Вступивший в силу с 01.03.2005 ЖК РФ готовился более 10 лет. Прежний Жилищный кодекс от 24.06.83 безнадежно устарел. Кроме того, на федеральном уровне до принятия нового ЖК РФ действовало более 3 тысяч актов жилищного законодательства, которые в итоге позволяли по-разному трактовать права и обязанности участников жилищных отношений.

В новом ЖК РФ были четко прописаны права, обязанности и ответственность всех, кто пользуется жилыми помещениями, что стало особенно актуально, поскольку до недавнего времени вопросы, в частности, касающиеся заключения так называемых инвестиционных договоров по реконструкции чердаков или переоборудованию подвальных помещений, решались без участия собственников. Особенно это было характерно для Санкт-Петербурга. То есть орган государственной власти заключал инвестиционный договор с какой-либо компанией или даже с физическим

лицом о реконструкции чердачного помещения и после его реализации получал право собственности на него. При этом интересы собственников, живущих в этом доме, как правило, не учитывались.

Оппоненты ЖК РФ утверждали, что его принятие резко увеличит расходы собственников жилья. Это и налогообложение недвижимости, включая земельный участок под домом по рыночной стоимости и включение расходов на капитальный ремонт в стоимость жилищных услуг.

Несмотря на дискуссионность ряда принятых норм, главный результат принятия нового ЖК РФ был достигнут: у российских граждан появился важный инструмент, который должен помочь им защитить свои права собственников, при этом основные цели реформы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ЖКХ) остались прежними: **конечным результатом должны были стать безубыточность и привлекательность для бизнеса, развитие конкурентных отношений и профессиональное управление отраслью.**

Для осуществления реформы ЖКХ в Санкт-Петербурге, согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2004 № 431 «О Концепции реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 годы» (далее - Концепция), предполагалась реализация ряда мер, направленных на повышение эффективности использования средств на содержание жилищного фонда, а именно:

- привлечение частного бизнеса (частных инвестиций), стимулирование конкуренции, повышение качества жилищных услуг, избавление от образовавшихся монополий;

- модернизация всего комплекса жилищного хозяйства;
- формирование института эффективного собственника.

Концепция предполагала проведение реформы в несколько этапов:

1 - 2004-2005 годы; 2 - 2006 год; 3 - 2007-2010 годы.

При этом, на каждом этапе предлагалась реализация определенных мероприятий, направленных на:

- совершенствование управления городским хозяйством;
- улучшение качества жилищно-коммунального обслуживания;
- ликвидацию дотационности отраслей городского хозяйства и вывод их в режим устойчивого достаточного финансирования;
- социальную защиту населения Санкт-Петербурга при оплате жилищно-коммунальных услуг;
- повышение надежности и безопасности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения Санкт-Петербурга;
- формирование благоприятных условий и механизмов для привлечения инвестиций в городское хозяйство;
- повышение доходности отраслей городского хозяйства;
- привлечение предприятий малого и среднего бизнеса;
- создание условий для перспективного развития городского хозяйства.

На I этапе, в соответствии с постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2004 № 431 «О Концепции реформирования городского

хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 годы» и от 07.09.2004 № 1471 «О совершенствовании системы управления жилищным фондом Санкт-Петербурга», в целях развития рыночных отношений в жилищной сфере, снижения издержек и повышения качества жилищных и коммунальных услуг, распоряжениями Комитета по управлению городским имуществом (далее - КУГИ) от 22.10.2004 №№ 1186-1190 были созданы открытые акционерные общества для организации управления жилищным фондом, обеспечения технической эксплуатации жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг - ОАО «Жилкомсервис» (далее - ОАО «ЖКС»).

Учредителем и собственником имущества ОАО «ЖКС» являлся Санкт-Петербург в лице КУГИ. Уставный капитал составлял 100 тыс. рублей: было выпущено 100 акций номиналом по 1 тысяче рублей, хранившихся у собственника ОАО «ЖКС» - КУГИ.

Организационно указанные организации были сформированы на базе жилищно-эксплуатационных служб, которые являлись структурными подразделениями Санкт-Петербургских государственных учреждений жилищных агентств административных районов Санкт-Петербурга (далее - ГУЖА). Созданные ОАО «ЖКС» имуществом наделены не были и свою деятельность осуществляли на базе ГУЖА и в помещениях, находящихся на их балансе. При этом следует отметить, что согласно проведенных Контрольно-счетной палатой обследований, данные помещения были переданы ГУЖА указанным акционерным обществам самостоятельно, без заключения договоров.

В результате бюджет Санкт-Петербурга в части доходов, администрирование которых находилось в исключительной компетенции КУГИ, ежегодно нес потери из-за упущенной выгоды (по ставкам аналогичных договоров КУГИ в размере не менее 10 рублей за 1 кв. м в месяц). В частности, **за 1 год деятельности управляющих организаций бюджет Санкт-Петербурга недополучил доходов только по 9 районам Санкт-Петербурга в сумме не менее 17 000 тыс. рублей.**

Данные о недополученных бюджетом Санкт-Петербурга доходах в проверяемом периоде в результате неправомерной передачи (самостоятельно) управляющим организациям районов Санкт-Петербурга имущества Санкт-Петербурга (по администрациям районов Санкт-Петербурга) приведены в таблице.

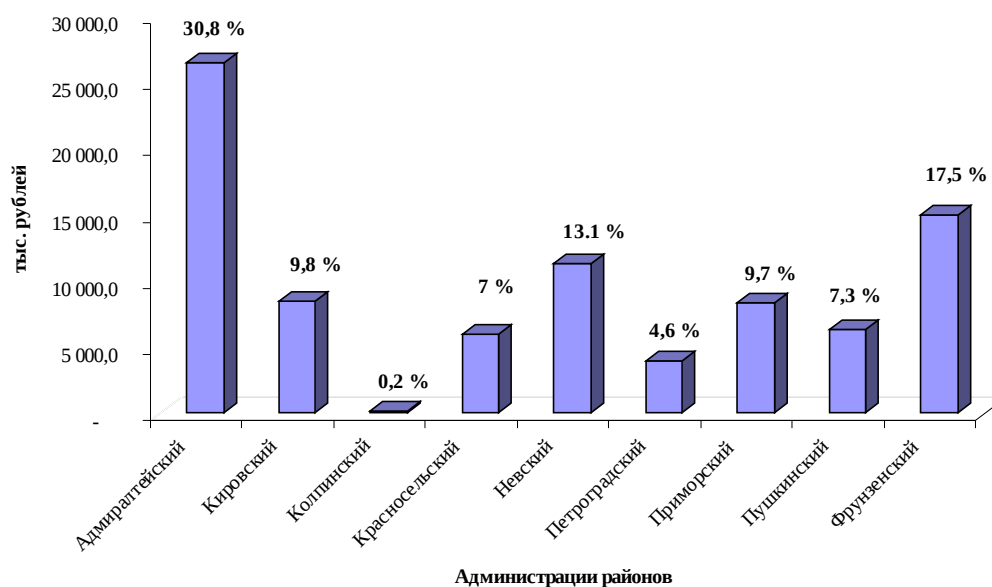
№ п/п	Административные районы Санкт-Петербурга	Потери бюджета Санкт-Петербурга, тыс. руб.	Доля потерь
1	Адмиралтейский	26 500	30,8
2	Кировский	8 450	9,8
3	Колпинский	159	0,2
4	Красносельский	6 000	7,0
5	Невский	11 275	13,1
6	Петроградский	4 000	4,6
7	Приморский	8 400	9,7
8	Пушкинский	6 330	7,3
9	Фрунзенский	15 055	17,5
10	ИТОГО	86 169	100

*) справочно: сведения указаны по административным районам Санкт-Петербурга, проверенным Контрольно-счётной палатой Санкт-Петербурга за период 2007-2011 годов.

Согласно представленным данным наибольшую долю потери бюджета Санкт-Петербурга составили в следующих районах: Адмиралтейском - 30,8 %, Фрунзенском - 17,5 % и Невском - 13,1 % от общей суммы потерь, установленных комиссиями Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга.

Наименьшая доля потерь допущена в Колпинском и Красносельском районах Санкт-Петербурга - от 0,2 до 7 %, соответственно, что в основном, обусловлено незначительными объёмами имущества Санкт-Петербурга (нежилые помещения) на балансах ГУЖА указанных районов.

Потери бюджета Санкт-Петербурга (по администрациям районов Санкт-Петербурга), образовавшиеся в результате неправомерной передачи управляющим организациям районов имущества Санкт-Петербурга, приведены на диаграмме.



Кроме того, в отсутствие распорядительных документов КУГИ с баланса ГУЖА передавались транспортные средства (автомобили, автотракторная техника и т.п.), оборудование и другие основные средства.

Для решения задач, относящихся к предметам ведения и целям деятельности, ГУЖА должно было осуществлять различные виды деятельности, определенные Уставом, в том числе: сбор, анализ и учёт сведений о характеристиках придомовых территорий, выполнение функций заказчика при проведении капитального ремонта и реконструкции объектов жилищного фонда района независимо от формы собственности, ликвидация

аварий, проведение ремонтно-восстановительных работ, расчёт платежей за жильё и коммунальные услуги, взыскание возмещения вреда, причинённого объектам государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, переданного ГУЖА для технической эксплуатации и ремонта, проведение мероприятий по подготовке изменения правового статуса общежитий и др.

Однако фактически деятельность ГУЖА не полностью соответствовала указанным в Уставе целям и видам деятельности, что было обусловлено появлением на рынке жилищных услуг управляющих организаций и увеличением количества объединений собственников жилья, а также принятием нового Жилищного кодекса и уходом от монополии ГУЖА в сфере управления жилищным фондом. В частности, из предусмотренных ГУЖА в Уставе видов деятельности фактически исполнялась только треть. При этом ГУЖА осуществлялись некоторые виды деятельности, не предусмотренные Уставом, в том числе:

- формирование проектов адресных программ капитального ремонта объектов жилищного и нежилого фонда за счет средств бюджета Санкт-Петербурга;

- формирование по поручению администраций районов Санкт-Петербурга (далее - Администрации) проектов Региональных адресных программ капитального ремонта многоквартирных домов (за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и бюджета Санкт-Петербурга);

- подготовка по поручению Администраций конкурсной документации для проведения конкурсов на право заключения договоров на выполнение работ по капитальному ремонту объектов жилищного и нежилого фонда;

- формирование планов-графиков подготовки многоквартирных домов к эксплуатации в зимний период, вне зависимости от способа управления такими домами;

- проведение по поручению Администрации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными на территории района и заключение договоров управления многоквартирными домами, расположенными на территории района, с управляющими организациями, выбранными по результатам открытых конкурсов;

- сбор информации о деятельности ЖСК, ЖК, ТСЖ и управляющих организаций;

- заключение, изменение и расторжение договоров на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении ЖСК, ЖК, ТСЖ, в которых расположены жилые и нежилые помещения, являющиеся собственностью Санкт-Петербурга и др.

В соответствии со ст. 49 ГК РФ учреждения, как юридические лица, обладают специальной правоспособностью, ограниченной целями деятельности. Осуществление деятельности, не соответствующей целям или видам разрешенной деятельности, предусмотренным Уставом учреждения,

может явиться основанием привлечения к ответственности, в соответствии, с законодательством Российской Федерации.

Для предотвращения этого собственнику и учредителю ГУЖА - Санкт-Петербургу в лице КУГИ, необходимо осуществлять периодический контроль деятельности ГУЖА и строго следить за соответствием его деятельности Уставу учреждения в рамках требований действующего жилищного законодательства РФ. В случаях изменения целей и видов деятельности собственнику - в лице КУГИ надлежало **в срочном порядке вносить в Устав соответствующие изменения**, при этом помимо исключения из Устава несвойственных ГУЖА видов деятельности (не соответствующих действующему жилищному законодательству), необходимо было предусмотреть те виды деятельности, которые фактически в настоящее время осуществляют ГУЖА, что до 2011 года сделано не было.

Только 16.02.2011 Правительством Санкт-Петербурга было принято постановление № 196 «Об изменении целей и определении предметов деятельности Санкт-Петербургских государственных учреждений - районных жилищных агентств» согласно, которому, КУГИ и Жилищному комитету предлагалось изменить цели деятельности агентств, координацию их деятельности, а также оптимизировать структуру и штатную численность, соответственно.

Однако согласно данным проведенных Контрольно-счётной палатой Санкт-Петербурга контрольных мероприятий структура ГУЖА до настоящего времени не изменена, а Уставы в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ приведены только в конце 2011 года.

В соответствии с требованиями ст. 161 ЖК РФ в 2005 году администрациями районов Санкт-Петербурга были проведены в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, открытые конкурсы по отбору управляющих организаций (ОАО «ЖКС» районов) на право управления многоквартирными домами.

В соответствии с п. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме были обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, а именно:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Свое право по выбору способа управления многоквартирным домом собственники многоквартирных жилых домов реализовали лишь к 01.01.2007 года, в результате в Санкт-Петербурге появился ряд коммерческих управляющих организаций, привлеченных на основании решения собрания собственников жилых помещений к управлению многоквартирными жилыми

домами (по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации), что соответствовало положениям п. 4 ст. 161 ЖК РФ.

Следует отметить, что с 01.07.2011 в указанную статью были внесены существенные дополнения и изменения, а статья получила новое название «Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом».

Так, п. 1 данной статьи стало предусмотрено, что Правительство РФ устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами. То есть, по истечении более 5 лет существования института управления многоквартирными домами был взят курс на детальную регламентацию данного вида деятельности.

Кроме того, введены п. п. 1.1 и 1.2. Первый фактически повторяет п. 10 Правил содержания общего имущества в МКД, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в котором названы общие требования к надлежащему содержанию общего имущества), а во втором определено, что состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ.

Следует отметить, что действующие Правила содержания общего имущества МКД являются скорее организационным документом, поскольку более конкретный перечень действий по обслуживанию жилищного фонда приведен в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

Важным является введение в ст. 161 ЖК РФ п.п. 2.2 и 2.3, в которых прописана ответственность ТСЖ и управляющих организаций за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

То есть, теперь ЖК РФ четко установлено, что эти организации несут ответственность, как за содержание общего имущества, так и за предоставление коммунальных услуг. Поскольку сети инженерно-технического обеспечения входят в состав общего имущества собственников помещений в доме, то управляющие организации отвечают и за содержание указанных сетей. Кроме того, именно они, в силу нового п. 11 ст. 161 ЖК РФ предоставляют коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в доме, а в соответствии с п. 15 этой же статьи обеспечивают

состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества. При этом согласно п. 12 ст. 161 ЖК РФ управляющие организации и ТСЖ, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Как было указано ранее, согласно ст. 210 ГК РФ, ст. 158 ЖК РФ бремя содержания жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, отвечающего требованиям безопасности и комфортного проживания граждан, целиком лежит на собственниках жилых помещений МКД.

Вместе с тем, в проверяемый период, согласно ст. 16 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» при приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохранялась обязанность по выполнению работ капитального характера в МКД, в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Для разрешения этого противоречия и в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий в 2007 году Российской Федерацией в соответствии с Федеральным законом РФ от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Закон) была создана государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд).

В соответствии со ст. 4 указанного Закона в качестве основных целей деятельности Фонда было предусмотрено создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан и стимулирование реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий путем предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Для достижения указанных целей Фонду предусматривались следующие безвозмездно исполняемые функции:

- рассмотрение представленных субъектами Российской Федерации заявок на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда (далее - Заявка);
- принятие решения о соответствии заявок и прилагаемых к заявкам документов требованиям, установленным указанным выше Федеральным законом;
- принятие решения о предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда на основании Заявок;
- осуществление методического обеспечения подготовки субъектами Российской Федерации заявок и прилагаемых к заявкам документов;

- осуществление мониторинга реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, а также выполнения предусмотренных указанным выше Федеральным законом условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда и иные предусмотренные настоящим Федеральным законом функции.

В соответствии с требованиями ст. 14 Закона финансовая поддержка жилищной подотрасли субъектов РФ за счет средств Фонда в проверяемый период была предусмотрена при соблюдении следующих основных условий:

1) деятельности на территории субъектов Российской Федерации, претендующих на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, коммерческих организаций коммунального комплекса с долей участия в уставном капитале субъектов Российской Федерации не более чем 25 %, осуществляющих производство товаров, оказание услуг по электро-, газо-, тепло-, водоснабжению, водоотведению, очистке сточных вод и эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, если использование такими организациями объектов коммунальной инфраструктуры осуществляется на праве частной собственности, по договору аренды или концессионному соглашению, и составляющих:

а) не менее чем 25 % от общего числа осуществляющих свою деятельность на территории указанного субъекта Российской Федерации - организаций коммунального комплекса (без учета организаций коммунального комплекса, все имущество которых принадлежит на праве собственности Российской Федерации) с обязательством увеличить до 01.01.2010 долю таких организаций до 50 % и до 01.01.2011 до 80 %, - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда до 01.01.2009;

б) не менее чем 50 % от общего числа осуществляющих свою деятельность на территории указанного субъекта Российской Федерации организаций коммунального комплекса (без учета организаций коммунального комплекса, все имущество которых принадлежит на праве собственности Российской Федерации) с обязательством увеличить до 01.01.2011 долю таких организаций до 80 %, - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда в период с 01.01.2009 до 01.01.2011;

в) не менее чем 80 % от общего числа осуществляющих свою деятельность на территории указанного субъекта Российской Федерации организаций коммунального комплекса (без учета организаций коммунального комплекса, все имущество которых принадлежит на праве собственности Российской Федерации), - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда с 01.01.2011;

2) деятельности на территории субъектов РФ организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (далее - МКД) и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, с долей участия в уставном капитале субъектов РФ не более чем 25 %, и составляющих:

а) не менее чем 50 % от общего числа организаций, осуществляющих управление, оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, с обязательством увеличить до 01.01.2010 долю таких организаций до 80 % - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда до 01.01.2010;

б) не менее чем 80 % от общего числа организаций, осуществляющих управление, оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда с 01.01.2010;

3) наличия нормативных правовых актов субъектов РФ, предусматривающих формирование благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ и наличия ТСЖ в МКД, расположенных на территории субъектов:

а) не менее чем в 5 % МКД при условии увеличения количества таких товариществ до 01.01.2010 не менее чем в 10 % МКД и до 01.01.2011 не менее чем в 20 % таких домов в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда до 01.01.2009 года;

б) не менее чем в 10 % МКД при условии увеличения количества таких товариществ до 01.01.2011 не менее чем в 20 % МКД в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда в период с 01.01.2009 до 01.01.2011;

в) не менее чем в 20 % МКД в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда с 01.01.2011;

4) формирования и проведения государственного кадастрового учета за счет средств бюджетов субъектов РФ земельных участков, на которых расположены МКД, включенные в адресные программы, исполнение которых планируется за счет средств Фонда;

5) наличия нормативных правовых актов субъектов РФ, предусматривающих предоставление гражданам субсидий и мер социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в денежной форме;

6) наличия графиков, утвержденных уполномоченными в соответствии с законодательством Российской Федерации и претендующими на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации предусматривающих установление не позднее 01.01.2013 тарифов на тепловую энергию, горячую и холодную воду, водоотведение, очистку сточных вод для различных групп потребителей коммунальных услуг без учета необходимости покрытия затрат на предоставление

коммунальных услуг одной группе потребителей за счет тарифов, установленных для другой группы потребителей;

7) непредставления субсидий организациям коммунального комплекса, осуществляющим деятельность в субъекте РФ, которым ранее предоставлялась финансовая поддержка за счет средств Фонда и (или) которые претендуют на ее предоставление, на возмещение затрат или недополученных доходов в связи с содержанием объектов, используемых в сфере тепло- и водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод;

8) наличия установленных тарифов, надбавок и (или) тарифов на подключение, обеспечивающих необходимые для реализации производственных программ и инвестиционных программ развития системы коммунальной инфраструктуры финансовые потребности организаций коммунального комплекса, осуществляющих деятельность на территории субъекта РФ, которым ранее предоставлялась финансовая поддержка за счет средств Фонда и (или) которые претендуют на ее предоставление, в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда;

9) наличия региональных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, соответствующих требованиям Федерального закона от 23.07.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

10) наличия Региональной адресной программы по проведению капитального ремонта МКД;

11) наличия Региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденной в соответствии со ст. 16 настоящего Федерального закона, в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

12) выделения средств бюджетов субъектов РФ на долевое финансирование.

Следует отметить, что Счетной палатой РФ в ходе проверки соблюдения условий предоставления, законности и эффективности расходования в 2008-2011 годах Санкт-Петербургом средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и долевого финансирования, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов и на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, было установлено следующее.

1) Реализация Закона на территории Санкт-Петербурга способствовала развитию рыночных отношений в сфере коммунального хозяйства.

Собственниками жилья реализуются различные способы управления более чем в 93 % общего количества многоквартирных домов Санкт-Петербурга. Из них доля управления многоквартирными домами ТСЖ составляет 18,4 % (при нормативе в проверяемый период не менее 10 %).

Управление отдельными многоквартирными домами осуществляется не в целом по дому, а по подъездам несколькими ТСЖ и управляющими компаниями, что противоречит требованиям п. 1 ст. 136 и п. 2 ст. 161 ЖК РФ.

2) Правительством Санкт-Петербурга условия предоставления средств Фонда ЖКХ, в основном, соблюдались, но:

- государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, в 2009 году под 406 домами не был проведен и завершён в полном объеме только в 2010 году;

- после 01.01.2010 на возмещение разницы в тарифах на тепловую энергию и на возмещение недополученных доходов от оказания услуг теплоснабжения из городского бюджета организациям коммунального комплекса были направлены субсидии, что противоречит условиям получения средств Фонда ЖКХ, предусмотренным п. 8 части 1 ст. 14 Федерального закона № 185-ФЗ.

3) Без соблюдения принципа результативности и эффективности использования бюджетных средств, установленного ст. 34 Бюджетного кодекса РФ, были осуществлены расходы по капитальному ремонту МКД на общую сумму 131 033,6 тыс. рублей, в том числе:

- средства Фонда в размере 100 000,0 тыс. рублей на реализацию региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в Санкт-Петербурге на 2008 - 2010 годы не были использованы более 16 месяцев и возвращены в Фонд;

- за счет средств Фонда и средств бюджета Санкт-Петербурга, предусмотренных на выполнение капитального ремонта МКД, оплачены расходы коммерческих банков за обслуживание аккредитивных счетов - в сумме 31 033,6 тыс. рублей, в том числе в 2009 году - в сумме 21 015,7 тыс. рублей и в 2010 году - в сумме 10 017,9 тыс. рублей.

4) На финансирование региональных адресных программ Санкт-Петербурга на 2009 - 2010 годы по капитальному ремонту МКД управляющим организациям направлены средства в общей сумме 10 600 158 тыс. рублей, или 97,5 % запланированного объема. Управляющими организациями средства собственников жилья в сумме 302 848,4 тыс. рублей на оплату подрядчикам за выполненные работы не были направлены, что противоречит п. 2 ч. 6 ст. 20 Федерального закона № 185-ФЗ.

При этом за 2009 год был не обеспечен ремонт 4 многоквартирных домов. За 2010 год адресные программы по проведению капитального ремонта МКД выполнены в полном объеме. В 2011 году исполнение адресных программ по проведению капитального ремонта МКД составило только 95,5 %.

5) При проведении капитального ремонта многоквартирных домов в 2009 - 2010 годах выполнены и оплачены работы в жилых помещениях, не

являющихся местами общего пользования (замена радиаторов отопления, установка полотенцесушителей, укладка ламинированного напольного покрытия, смена санитарных приборов (смывных бачков и унитазов), на общую сумму 18 290,7 тыс. рублей, что не соответствует условиям выделения средств, предусмотренным частью 3 ст. 15 Федерального закона № 185-ФЗ.

б) Управляющими организациями несвоевременно оплачивались выполненные работы по капитальному ремонту МКД.

За выполненные в 2009 году работы осуществлена оплата в размере 27,7 % стоимости работ. Остаток средств - в сумме 3 195 193,1 тыс. рублей в течение года находился на счетах управляющих организаций и был перечислен подрядчикам в полном объеме только в декабре 2010 года, что свидетельствует о неэффективном использовании предусмотренных ассигнований.

При выполнении в 2010 году в полном объеме работ по капитальному ремонту многоквартирных домов остаток средств на банковских счетах управляющих организаций, открытых для оплаты работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, по состоянию на 01.04.2011 составил 2 744 177,6 тыс. рублей, или 44,5 % общего объема средств, выделенных на реализацию адресных программ, что свидетельствует об отсутствии координации между Жилищным комитетом, администрациями районов и управляющими организациями.

7) Затраты управляющих организаций на выполнение функций технического надзора по выполнению капитального ремонта многоквартирных домов сверх установленного Фондом ЖКХ норматива в 2009 году составили 12 362,3 тыс. рублей, что свидетельствует о неэффективном использовании средств.

В 2008 году для получения финансовой поддержки за счет средств Фонда была проведена активная работа Правительством Санкт-Петербурга по созданию товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ), а ранее учрежденные управляющие организации - ОАО «ЖКС», в соответствии со ст. 27 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» распоряжениями КУГИ, в период с 03.12.2007 по 20.12.2009, были реорганизованы в форме преобразования в общества с ограниченной ответственностью (при этом 20% акций остались у Санкт-Петербурга в лице КУГИ, а 80% акций были выкуплены ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» на торгах, проведенных ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

Руководство ООО «ЖКС» (далее - Общества) осуществляет генеральный директор под контролем Совета директоров, в состав которого входят представители КУГИ Санкт-Петербурга, Жилищного комитета, администраций районов Санкт-Петербурга, Жилищных агентств районов. Результаты работы Общества оцениваются по итогам ежеквартальных отчетов перед Советом директоров о финансовой, хозяйственной и экономической деятельности организации.

Правовую основу деятельности Обществ составляют уставы, утвержденные решением единственного участника (ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района») и Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга. Целью деятельности Обществ является удовлетворение общественных потребностей в товарах, работах и услугах, связанных с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилищного и нежилого фондов и организации предоставления коммунальных услуг, а также извлечение прибыли.

Наряду с Обществами в сфере жилищно-коммунального управления и хозяйствования создавались и объединения товариществ собственников жилья (ТСЖ, кондоминиумы, жилищные кооперативы, частные управляющие компании, привлекались коммерческие организации).

Информация, полученная от Жилищного комитета о доле управляющих организаций, объединений товариществ собственников жилья и коммерческих организаций в сфере жилищно-коммунального управления и хозяйствования на 01.01.2012 (по данным администраций районов Санкт-Петербурга), представлена в таблице.

(единиц)

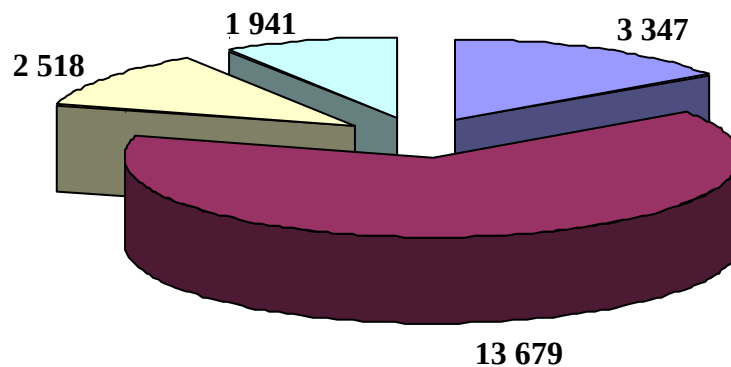
Административные районы Санкт-Петербурга	Общее Кол-во МКД	УО/ в т.ч. с долей государства в уставном капитале			ТСЖ, ЖСК, и т.д.					
		Кол-во	Кол-во обслуж. домов	% от общего кол-ва	ТСЖ			ЖСК, ЖК и т.д.		
					Кол-во	Кол-во обслуж. ж.ив. домов	% от общего кол-ва	Кол-во	Кол-во обслуж. домов	% от общего кол-ва
Адмиралтейский	1383	5/3	1290/897	93,3/64,9	81	93	6,7	0	0	0
Василеостровский	1189	6/2	973/887	81,8/74,6	105	107	9,0	109	109	9,2
Выборгский	1345	27/4	915/655	68,0/48,7	132	138	10,3	292	292	21,7
Калининский	1474	23/4	992/889	67,3/60,3	165	170	11,5	312	312	21,2
Кировский	1629	14/3	1391/1270	85,4/78,0	159	160	9,8	78	78	4,8
Колпинский	762	5/1	689/451	90,4/59,2	26	26	3,4	47	47	6,2
Красногвардейский	944	9/4	816/742	86,4/78,6	126	128	13,6	0	0	0
Красносельский	988	25/3	835/165	84,5/16,7	135	135	13,6	18	18	1,9
Кронштадтский	327	1/1	325/321	99,4/98,2	2	2	0,6	0	0	0
Курортный	952	5/1	913/631	95,9/66,3	3	3	0,3	36	36	3,8
Московский	1177	26/4	897/739	76,2/62,8	86	86	7,3	195	195	16,5
Невский	1565	18/2	1188/1025	75,6/65,5	229	233	14,9	144	144	9,5
Петроградский	1178	7/2	971/810	82,4/68,8	137	138	11,7	69	69	5,9
Петродворцовый	757	5/3	718/703	94,8/92,9	27	27	3,6	12	12	1,6
Приморский	1368	27/6	827/705	60,5/51,5	281	294	21,5	247	247	18,0
Пушкинский	1162	5/2	923/724	79,4/62,3	60	65	5,6	169	169	15,0
Фрунзенский	1059	14/3	623/553	58,8/52,2	217	220	20,8	213	213	20,4
Центральный	2226	12/3	1733/1696	77,9/76,2	487	493	22,1	0	0	0
ИТОГО	21 485	234/46	17026/13679	79,2/63,7	2458	2518	11,7	1941	1941	9,1

Согласно представленным данным соотношение количества многоквартирных жилых домов, в которых созданы ТСЖ, к общему количеству жилых домов и многоквартирных жилых домов, управление которых осуществляют управляющие организации показывает, что

коэффициент участия объединений собственников жилья (в том числе: ЖСК и ЖК) в управлении 4459 МКД в целом по Санкт-Петербургу составляет 20,8 %, а доля МКД, обслуживаемых управляющими организациями - 79,2 %, в том числе 63,7 % - с долей государства в уставном капитале 20 %.

При этом по состоянию на 01.01.2012 из 2458 созданных ТСЖ, 2408 обслуживают по 1 дому, 43 - по 2 дома, 5 - по 3 дома и 2 - четыре и пять МКД, соответственно.

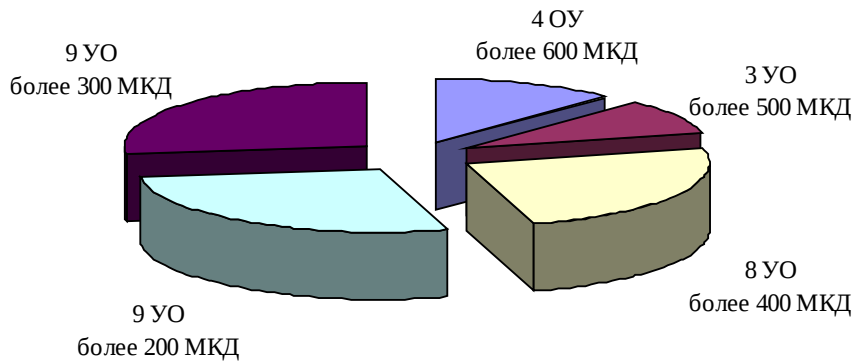
Данные о количестве многоквартирных домов, обслуживаемых управляющими организациями и объединениями собственников жилья по состоянию на 01.01.2012, представлены на диаграмме.



- Частные управляющие организации
- УО с долей государства в уставном капитале
- ТСЖ
- ЖСК, ЖК и др.

Согласно представленным Жилищным комитетом данным, более половины МКД Санкт-Петербурга - 13 679 домов обслуживаются 46 управляющими организациями с долей государства в уставном капитале.

Информация о количестве обслуживаемых указанными управляющими организациями МКД по состоянию на 01.01.2012 представлена на диаграмме.



Как видно из данных, представленных на диаграмме, на обслуживании 4 управляющих организаций находятся более 600 МКД, 3 - более 500 МКД, 8 - более 400 МКД, 9 - более 300 МКД и ещё 9 - более 200 МКД, что по мнению комиссии Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга, отрицательно влияет на качество и сроки предоставляемых услуг и эффективность использования бюджетных средств.

По мнению комиссии Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга основными причинами, сдерживающими создание объединений собственников жилья, являются: ограниченность средств на содержание и ремонт жилого фонда, невысокий уровень доходов основной части населения, моральная неготовность большинства жителей МКД самостоятельно управлять собственностью и отсутствие обученных квалифицированных специалистов «управленцев».

Основными проблемами, возникшими в результате проведения реформ в сфере ЖКХ в Санкт-Петербурге, являлись следующие.

1) Отсутствие конкуренции между управляющими организациями.

В рамках проведения реформы ЖКХ в Санкт-Петербурге были созданы управляющие организации в сфере ЖКХ. Главной целью создания указанных организаций являлось осуществление деятельности по обслуживанию и управлению жилищным фондом. Однако материальная и правовая базы для организации их работы были вообще не подготовлены. Кроме того, не проведена инвентаризация жилищного фонда, энергоаудит зданий, не приведена в порядок жилищная инфраструктура.

2) Наличие в Санкт-Петербурге большого количества жилищного фонда, находящегося в неудовлетворительном состоянии.

Согласно данным, представленным Жилищным комитетом и ГУИОН по состоянию на 01.01.2011 более 42 % МКД имеют износ от 40 до 60% и характеризуются неудовлетворительным техническим состоянием, более 7 % - износ, превышающий 61% и являются аварийными.

В исторических районах города: Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном 57,6% МКД имеют износ от 40 до 60 % и 19,4 % МКД с износом более 61 %.

3) Несвоевременная оплата жилищных услуг собственниками и нанимателями.

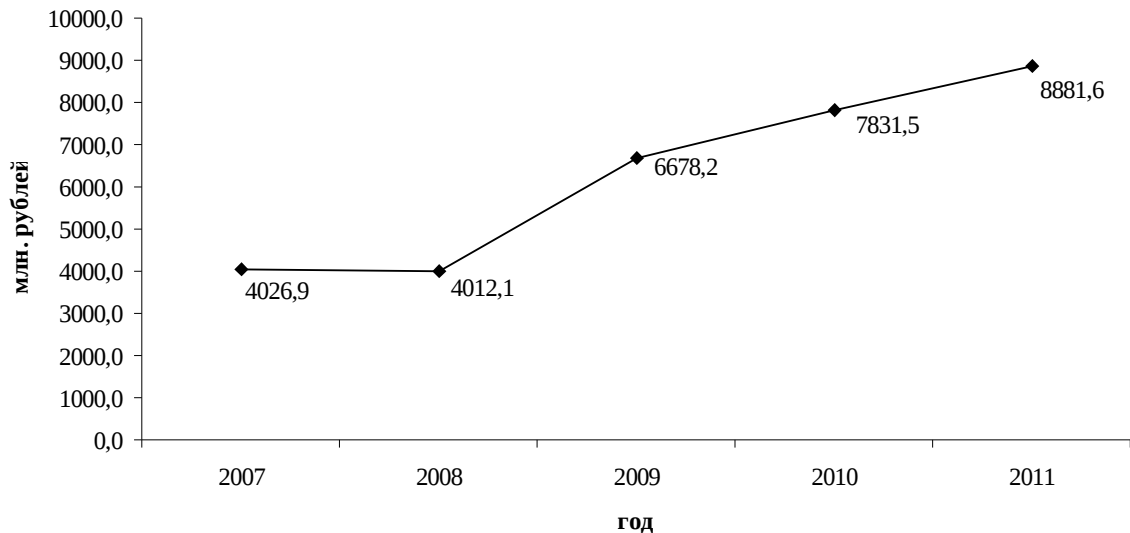
Общий объём задолженности жителей Санкт-Петербурга по оплате жилищно-коммунальных услуг по состоянию на 01.01.2012 (по информации представленной Жилищным комитетом) составил 8 881,64 млн. рублей, по сравнению с данными на 01.01.2008, сумма задолженности возросла более чем в 2 раза и имеет тенденцию к дальнейшему росту.

Анализ данных по задолженности населения в период с 2007 по 2011 годы (по административным районам Санкт-Петербурга) представлен в таблице и на графике.

(млн. рублей)

Административные районы Санкт-Петербурга	Сумма задолженности населения по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги				
	на 01.01.2008	на 01.01.2009	на 01.01.2010	на 01.01.2011	на 01.01.2012
Адмиралтейский	146,71	177,4	320,53	368,52	452,91
Василеостровский	202,21	195,61	310,57	385,02	418,98
Выборгский	356,43	353,7	591,67	703,07	795,76
Калининский	327Ю72	219,3	629,73	668,16	760,13
Кировский	301,32	378,13	506,2	676,04	680,79
Колпинский	180,61	188,82	335,93	347,1	415,89
Красногвардейский	242,87	238,3	383,86	470,92	544,50
Красносельский	170,23	166,42	370,56	459,74	565,87
Кронштадтский	56,03	67,5	83,57	107,71	108,77
Курортный	35,86	31,25	53,75	63,54	70,56
Московский	167,62	216,1	287,98	342,91	426,81
Невский	535,56	529,17	774,08	819,91	927,07
Петроградский	154,48	136,44	217,04	263,70	310,01
Петродворцовый	96,2	114,73	145,39	178,33	195,77
Приморский	218,65	215,5	422,28	478,24	563,36
Пушкинский	75,59	71,88	119,72	132,27	161,79
Фрунзенский	323,96	314,46	509,22	599,85	639,63
Центральный	434,88	397,35	616,11	766,54	843,03
ИТОГО	4 026,93	4 012,06	6 678,18	7 831,54	8 881,64

Динамика изменения объёмов задолженности населения Санкт-Петербурга по оплате жилищно-коммунальных услуг по состоянию на 01.01.2012.



Согласно представленным Жилищным комитетом данным, по состоянию на 01.01.2008, общая сумма задолженности населения Санкт-Петербурга по оплате жилищно-коммунальных услуг составляла 4 026,9 млн. рублей. По состоянию на 01.01.2009 она сократилась на 14,8 млн. рублей (или на 0,4 %) и составила 4 012,1 млн. рублей. Начиная с 2009 года, объём задолженности населения по оплате ЖКХ увеличился в 1,7 раза и по состоянию на 01.01.2010 составил 6 678,2 млн. рублей.

В последующие годы тенденция роста задолженности сохранялась. По состоянию на 01.01.2012, по сравнению с данными на 01.01.2008, задолженность возросла на 4 869,5 млн. рублей или в 2,2 раза и составила 8 881,6 млн. рублей, что, по мнению комиссии Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга, было обусловлено опережающим темпы инфляции ростом тарифов и сравнительно не высоким уровнем доходов населения, а также неудовлетворительной работой ряда управляющих организаций по взысканию задолженности населения.

Следует отметить, что в целях обеспечения эффективного функционирования сферы ЖКХ Санкт-Петербурга (в том числе и для снижения задолженности населения путём централизованной оплаты услуг) путем информационно-вычислительного обслуживания, программного обеспечения жилищно-эксплуатационных организаций и организаций - поставщиков жилищно-коммунальных услуг, в Санкт-Петербурге, на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 06.02.98 № 142-р было создано государственное унитарное предприятие «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства» (далее - Предприятие). Предприятие является коммерческой организацией, юридическим лицом, находится в ведении Жилищного Комитета, осуществляющего координацию и регулирование его деятельности и осуществляет информационно-вычислительное обслуживание и обеспечение функционирования расчётного центра жилищно-эксплуатационных организаций при осуществлении ими

деятельности по организации жилищно-коммунального обслуживания населения, сохранности, надлежащего использования и содержания объектов жилищной сферы, в части формирования счетов-извещений за жилищно-коммунальные услуги, сбора, учёта, обработки поступивших платежей, а также расчётов с организациями-поставщиками коммунальных услуг, в соответствии с заключенными предприятием договорами.

Согласно условиям договоров Предприятие по поручениям управляющих организаций осуществляет: сбор информации, необходимой для расчета платы за жилые помещения и коммунальные услуги, расчёт сумм платежей за жилое помещение и коммунальные услуги населению, формирование и печать платежных документов «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги» (далее - «Счет») по форме, утвержденной Распоряжением Жилищного Комитета от 02.10.2006 № 101-р «Об утверждении формы платежного документа «Счет» за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги» с указанием реквизитов Предприятия как получателя платежей, сбор и обработку поступивших в пользу поставщиков коммунальных услуг и управляющих организаций платежей населения за коммунальные, жилищно-эксплуатационные и иные услуги и др.

Вознаграждение Предприятия по договорам комплексного обслуживания управляющих организаций составляло в период с 2007 по 2011 год от 0,1 % до 4 % из платежей населения за жилищные и коммунальные услуги, поступающие на его расчётный счёт.

Следует отметить, что, по мнению комиссии Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга, на протяжении длительного времени на территории Санкт-Петербурга действовал не соответствующий установленным Жилищным кодексом РФ требованиям механизм внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, утверждённый распоряжением Жилищного комитета от 03.03.2008 № 44-р «О порядке организации расчётов за услуги, оказываемые организациями, осуществляющими управление и обеспечение технической эксплуатации объектов жилищного фонда». В дальнейшем указанный порядок был отменен, принят новый механизм осуществления расчетов, однако и он не устранил указанных выше противоречий. Нормативно-правовые акты Жилищного комитета, устанавливающие порядок расчетов за указанные услуги на основании утвержденного им единого платежного документа «Счет за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги» при условии заключения договоров на начисление, обработку и сбор платежей между организациями ЖКХ и Предприятием были приняты вне пределов компетенции Жилищного комитета.

Предприятие по сути дела выступает в роли посредника по организации и сбору платы за жилье и коммунальные услуги между населением и организациями, предоставляющими жилье и непосредственно оказывающими услуги (управляющие организации, поставщики тепловой энергии, холодного водоснабжения и водоотведения, газоснабжение). Выступая как монополист, государственно-коммерческое Предприятие

произвольно устанавливает сборы (так называемое вознаграждение). Указанные платежи могут и должны осуществляться без участия посреднической организации - Предприятия. Кроме этого, городской центр жилищных субсидий в составе Предприятия фактически дублирует функции «Городского информационно-расчетного центра» Комитета по социальной политике Санкт-Петербурга.

Расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, организация приема платы организациям почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности в зависимости от способа управления многоквартирным домом является функцией управляющих организаций и объединений собственников жилья.

Следует отметить, что оказываемые Предприятием услуги не эксклюзивны, поскольку на функционирующем рынке подобные услуги предлагаются и иными хозяйствующими субъектами.

В частности, ООО «Аркус-Айти» предлагается использование для расчёта и учёта квартплаты, паспортного учета в ТСЖ, ЖСК, УК, а также расчётных центрах, гаражных и дачных кооперативах, и других организациях, решающих задачи по проведению периодических расчётов по начислению и приему платежей от населения, программы «Кварта-С» (не является самостоятельным программным продуктом, для ее работы необходимо наличие установленной платформы «1С: Предприятие 8.1.»). Функциональные возможности данной программы позволяют производить расчёт оплаты за жилье и коммунальные услуги с учётом льгот, социальных норм потребления, субсидий, автоматический пересчёт из-за недопоставки услуг, учёт пеней, а также жилых и нежилых помещений. В программе реализован справочник систем приема платежей, который содержит как заранее известные системы приёма платежей («Элекснет», «Money- Money», «Новоплат», «Город Сбербанка»), так и любые другие системы, параметры которых можно задать в справочнике. Программа позволяет автоматически загружать реестры платежей, показания счетчиков. При использовании данной программы комиссионное вознаграждение за перечисление платежей составляет 2 %. Расширение рабочих мест, установка любой версии программы «Кварта-С» на неограниченное количество мест, перенос или копирование программы на другой компьютер осуществляется бесплатно.

Стоимость услуг ООО «Аркус-Айти» по установке и обслуживанию программы составляет от 12 тыс. рублей до 36 тыс. рублей.

Компанией «ИнфоКрафт» разработан отраслевой программный продукт «ИнфоКрафт: Расчёт квартплаты и бухгалтерский учёт», предназначенный для автоматизации бухгалтерского учёта на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства, деятельность которых связана с расчётом начислений по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги. Данный программный продукт является дополнением к типовой конфигурации «Бухгалтерский учёт, редакция 4.5» для «1С: Предприятие 7.7.». Данный

программный продукт может быть использован в ТСЖ, ЖСК, УК для расчёта оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, бухгалтерского учёта, оплаты начислений, ведения лицевого счета квартиросъемщиков и нанимателей жилья, учета субсидий, льгот, изменения тарифов, расчёта и начисления пеней.

Стоимость услуг компании «ИнфоКрафт» составляет от 3 до 20 тыс. рублей.

Кроме этого, услуги по расчету квартплаты, оперативному отслеживанию поступающих от населения платежей и формированию аналитической отчетности предлагает ООО «Расчетно-коммунальный Центр» (далее – РКЦ) совместно с Северо-Западным Банком Сбербанка РФ. ООО «РКЦ» поддерживает следующий сервисный пакет: круглосуточный доступ к базе Клиента в режиме удалённого рабочего места, данные о начислениях и оплатах по каждому плательщику по состоянию на любую дату, любые формы отчетов, передача в Предприятие реестров показаний счётчиков по льготным категориям граждан, получение реестров, приём счетов-извещений к оплате на платежных терминалах по штрих-коду (ввод реквизитов вручную не требуется). Комиссия в любом пункте приёма платежей Сбербанка по Санкт-Петербургу и всему Северо-Западному региону составляет 2 %.

Несмотря на это, в Санкт-Петербурге основным поставщиком услуг по расчёту платы за жилищные и коммунальные услуг, печати счетов, сбору средств и их дальнейшему распределению является Предприятие.

Комиссия Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга обращает внимание на то, что деятельность расчётно-кассовых, информационно-расчётных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров и применение «единых платёжных документов» не может основываться на нормативных правовых актах органов государственной власти субъектов Российской Федерации, поскольку в соответствии с ЖК РФ и Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» не является компетенцией органов государственной власти городов федерального значения. Данная позиция подтверждается также в письме Министерства регионального развития РФ от 02.05.2007 № 8167-ЮТ/07;

Согласно пояснениям Жилищного комитета в целях нормализации и оптимизации расчетов за энергетические ресурсы вице-губернатором Санкт-Петербурга С.А.Козыревым утвержден План мероприятий по урегулированию задолженности исполнителей коммунальных услуг перед ресурсоснабжающими организациями от 05.03.2012.

Для контроля за обеспечением стабильного энергоснабжения многоквартирных домов и своевременностью расчетов с ресурсоснабжающими организациями Жилищным комитетом с 2005 года проводится ежемесячный мониторинг задолженности жилищных

организаций перед ресурсоснабжающими организациями. В настоящее время мониторинг проводится по 81 управляющей организации и 18 жилищным агентствам.

Необходимо подчеркнуть, что в Санкт-Петербурге при расчетах между населением, управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы применяется правило «расщепления платежей» с 1995 года.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года задолженность районных жилищных организаций перед ресурсоснабжающими организациями за тепловую энергию в целом сократилась на 720 млн. рублей, или на 16%, и по состоянию на 01.08.2012 (по данным управляющих организаций) составила 3 814 млн. рублей, из которых примерно половину составляет сезонная задолженность, которая к 01.10.2012 будет погашена.

По сравнению с данными на 01.06.2012, т.е. с окончанием отопительного сезона 2011-2012 годов, задолженность районных жилищных организаций перед ресурсоснабжающими организациями за тепловую энергию в целом уменьшилась на 2 192 млн. рублей, или на 36,5%, и по состоянию на 01.08.2012 (по данным управляющих организаций) составила по:

- ОАО «ТГК-1»	- 2 094 млн. рублей;
- ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга»	- 1 282 млн. рублей;
- ООО «Петербургтеплоэнерго»	- 375 млн. рублей;
- ЗАО «Лентеплоснаб»	- 63 млн. рублей.

Задолженность за водоснабжение, водоотведение и электроснабжение по состоянию на 01.08.2012 (по данным управляющих организаций) составила по:

- ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	- 1 301 млн. рублей;
- ОАО «ПСК» (электроэнергия)	- 133 млн. рублей,
- ООО «Энергия Холдинг»	- 20 млн. рублей.

Основными причинами образования задолженности организаций, управляющих многоквартирными домами, перед ресурсоснабжающими организациями по состоянию на 01.08.2012 являются следующие:

1) при прохождении отопительного сезона задолженность жилищных организаций перед поставщиками тепловой энергии традиционно с началом отопительного сезона увеличивается ежемесячно, достигая максимальных значений к маю месяцу, так как граждане платят в настоящее время за отопление ежемесячно по 1/12 от годовой суммы, в то время, как поставщики тепловой энергии выставляют максимальные по суммам счета в течение отопительного периода (октябрь-май). В течение межотопительного периода (май-сентябрь) задолженность жилищных организаций перед поставщиками тепловой энергии постепенно снижается. К началу очередного отопительного сезона задолженность всегда имеет минимальные значения;

2) часть кредиторской задолженности за тепловую энергию перед ресурсоснабжающими организациями сформировалась в прошлые периоды за счет применения теплоснабжающими организациями «балансового» метода распределения объема отпущенной тепловой энергии в многоквартирных домах, не имеющих в тот период приборов учета;

3) несовершенство Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307;

4) наличие просроченной задолженности населения, арендаторов и собственников нежилых помещений за коммунальные услуги.

Для погашения имеющейся задолженности перед поставщиками энергетических ресурсов, а также недопущения ее увеличения, управляющими организациями, Жилищным комитетом, администрациями районов Санкт-Петербурга проводится ряд мероприятий по энергосбережению и о повышению энергетической эффективности в части установки и вводу в эксплуатацию приборов учета тепловой и электрической энергии, природного газа и воды в жилищном фонде управляющими организациями.

В Санкт-Петербурге оснащению узлами учета тепловой энергии подлежат 16 269 многоквартирных домов. По состоянию на 05.07.2012 приняты в эксплуатацию узлы учета в 13 083 многоквартирных домах, что составляет 80% от общего количества многоквартирных домов, кроме того выполнен монтаж узлов учета тепловой энергии в 876 многоквартирных домах, что составляет 5%. Полное оснащение многоквартирных домов приборами учета тепловой энергии позволит осуществлять в городе расчеты за тепловую энергию полностью на основании показаний измерительного оборудования и сделает взаимоотношения всех участников расчетов (ресурсоснабжающих организаций, управляющих организаций, населения, арендаторов и собственников нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах) прозрачными.

Следует отметить, что по состоянию на 01.07.2012 не в полных объемах обеспечена установка приборов учета используемой тепловой энергии - только в 15% зданий (2 310 зданий). Согласно части 12 статьи 13 Федерального закона ресурсоснабжающие организации обязаны совершить действия по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми и передачу которых указанные организации осуществляют, многоквартирных домов, инженерно-техническое оборудование которых непосредственно присоединено к принадлежащим им сетям инженерно-технического обеспечения и которые не были оснащены приборами учета в установленный срок.

Жилищным комитетом и администрациями районов Санкт-Петербурга ежеквартально проводятся совещания Советов директоров ООО «Жилкомсервис», на которых рассматриваются вопросы сверки расчетов ООО «Жилкомсервис» с ресурсоснабжающими организациями за

потребленные ресурсы, а также координационные совещания (коллегии) с приглашением представителей ресурсоснабжающих организаций и исполнителей коммунальных услуг.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» и постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 258 «О внесении изменений в правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» исполнителями коммунальных услуг, ресурсоснабжающими организациями в настоящее время проводится работа по заключению дополнительных соглашений к договорам теплоснабжения. Дополнительные соглашения предусматривают расчет объемов отпуска тепловой энергии в домах, не оборудованных узлами учета тепловой энергии, по нормативам потребления для населения, с учетом показаний квартирных приборов учета горячего водоснабжения и с учетом временного отсутствия граждан по месту постоянного проживания.

Во исполнение пункта 6.1. Протокола заседания Совета при полномочном представителе Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе Н.А.Винниченко от 07.10.2011 № 27, Жилищным комитетом рекомендовано главам администраций районов Санкт-Петербурга, обеспечить составление и подписание графиков погашения признаваемой просроченной задолженности за энергетические ресурсы и воду между организациями, управляющими многоквартирными домами, и ресурсоснабжающими организациями. В настоящее время исполнителями коммунальных услуг проводится работа по реструктуризации признаваемой задолженности. Управляющими организациями направляются гарантийные письма, заключаются соглашения с ресурсоснабжающими организациями по погашению признаваемой задолженности, составляются графики погашения задолженности и направляются для согласования в ресурсоснабжающие организации.

Кроме того:

- используются программные средства, разработанные СПб ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство», обеспечивающие управляющие организации необходимыми отчетами и формами, позволяющие в режиме реального времени получать актуальную информацию о размере задолженности;

- в целях усиления контроля за сбором и перечислением платежей за коммунальные услуги, поступающих от арендаторов нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, в настоящее время СПб ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» разработана и запущена в эксплуатацию информационная система «Плата за нежилые помещения», обеспечивающая схему прохождения платежей арендаторов и собственников нежилых помещений, аналогично схеме расчетов, применяемой в части платежей населения. В настоящее время осуществляется заключение договоров исполнителей коммунальных услуг с ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» и подключение к информационной системе. Жилищным комитетом

предложено администрациям районов усилить работу с управляющими организациями по заполнению базы данных ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» «Плата за нежилые помещения», провести инвентаризацию договоров арендаторов на коммунальные услуги с целью выявления прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями;

- организована автоматическая передача голосовых сообщений абонентам с напоминанием об имеющейся сумме задолженности и предложением о ее погашении в кратчайшие сроки;

- в платежном документе «Счет» размещается социальная реклама, мотивирующая граждан оплачивать жилищно-коммунальные услуги в установленные сроки;

- на сайте СПб ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» «Квартплата.инфо» создан раздел, посвященный задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, где представлена информация о сроках платежа, о правовых последствиях неоплаты за жилищно-коммунальные услуги для граждан, имеющих задолженность, о способах урегулирования задолженности и возможностях оплаты;

- организовано взаимодействие со службой судебных приставов районов в рамках исполнительного производства;

- оформляются обращения в суд о взыскании задолженности с граждан за жилищные и коммунальные услуги.

За 7 месяцев 2012 года районными жилищными агентствами и управляющими организациями подано 27 847 исков о взыскании задолженности на общую сумму 887 млн. рублей. После подачи искового заявления о взыскании задолженности в суды гражданами оплачено 258 млн. рублей.

Судами рассмотрено 22 711 дел о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги на общую сумму 654 млн. рублей. По результатам исполнительного производства гражданами перечислено 352 млн. рублей.

Подано 226 исков о выселении граждан в связи с задолженностью по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. После предъявления в суд исков о выселении задолженность оплачена в сумме 6 млн. рублей.

Вынесено 8 решений о выселении (1 - в Выборгском районе, 1 - в Красногвардейском районе, 1 - в Петроградском районе, 3 - во Фрунзенском районе, 2 - в Центральном районе).

Исполнителями коммунальных услуг (управляющими организациями) рассматривается возможность привлечения «коллекторских агентств» к процессу истребованию задолженности населения по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (в Василеостровском, Невском, Пушкинском и Фрунзенском районах Санкт-Петербурга);

4) Низкая квалификация сотрудников, отсутствие возможности обеспечения профессиональными кадрами и не укомплектованность штатов управляющих организаций.

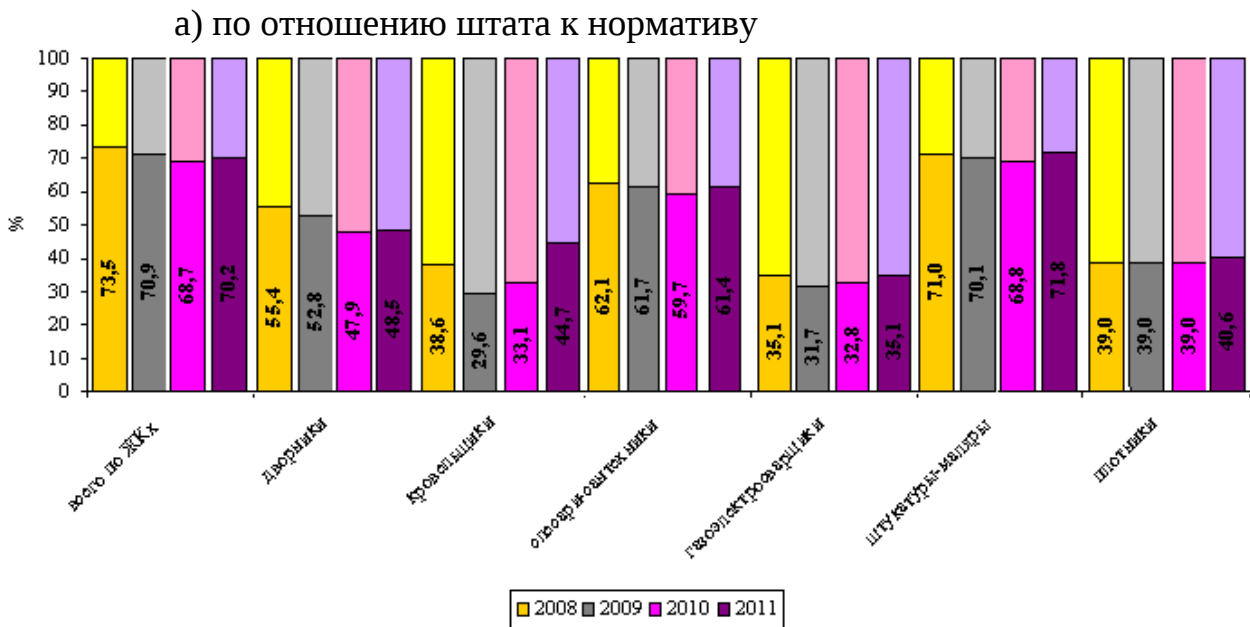
Согласно информации, полученной комиссией Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга в результате обследования 5 «Жилкомсервисов» 2 административных районов Санкт-Петербурга - Центрального и Петроградского: ООО «Жилкомсервис №№ 1,2,3 Центрального района» и ООО «Жилкомсервис №№ 1,2 Петроградского района» (на обслуживании которых находятся 76 % и 85 % МКД, соответственно) было установлено:

О в период с 2008 по 2011год штатная численность сотрудников управляющих организаций в целом составляла от 69 до 73,5% (от нормативной, рассчитанной в соответствии с приказом Госстроя России от 09.12.1999 № 139), а списочная численность в тот же период всего от 54,3 до 54,6 %, т.е. уровень укомплектованности от норматива занижен, как при формировании штатов, так и списочной численности, более чем на 25 процентных пунктов.

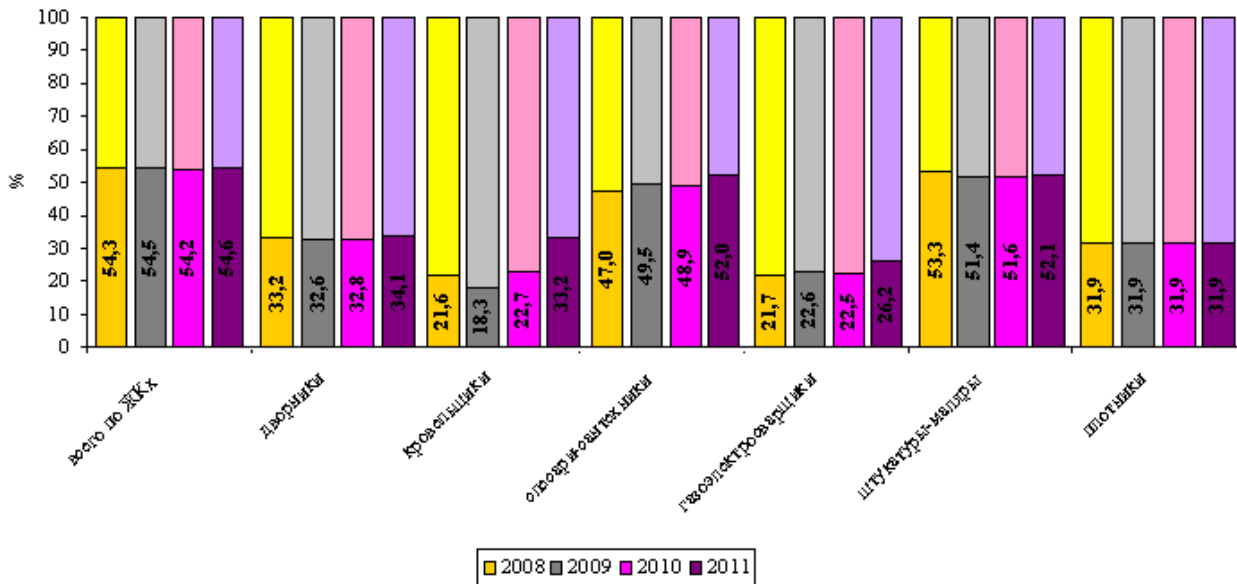
При этом укомплектованность штата по рабочим профессиям составляла: кровельщиков - 21,6 - 33 %, газоэлектросварщиков - 21,6 - 33 %, дворников - 33 - 34 %, слесарей-сантехников - 47 - 52 %, штукатуров-маляров - 51 - 53 %.

Более полно информация об уровне укомплектованности управляющих организаций рабочими-специалистами в проверяемом периоде показана на диаграммах.

Уровень укомплектованности управляющих организаций по рабочим профессиям в период с 2008 по 2011 года:



в) по отношению списочной численности к нормативу



О уровень подготовки работников управляющих организаций, по мнению комиссии Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга, не соответствует современным стандартам управления и обслуживания жилищной сферы.

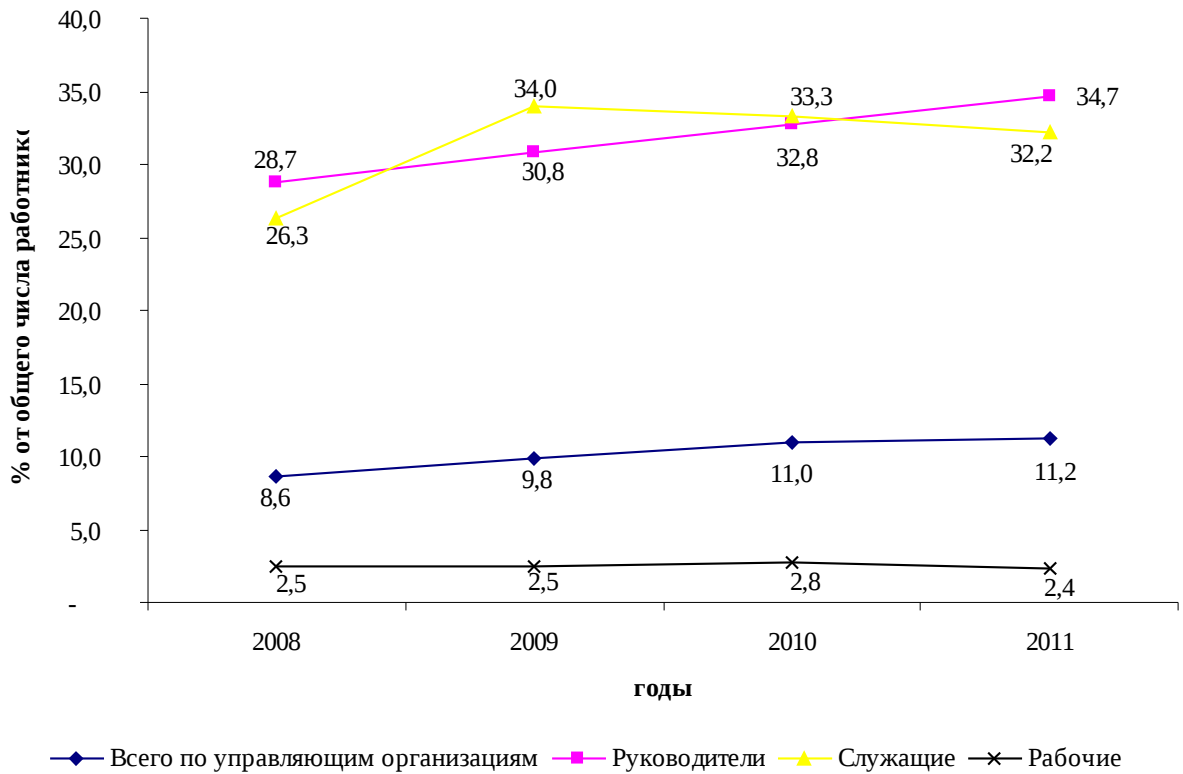
Согласно представленной управляющими организациями информации, в среднем, всего 10,2 % работников от списочной численности имеют высшее образование и 18,2 % - среднее техническое образование, причем зачастую не профильное.

Среди руководителей и служащих 43,5 % и 33,1 %, соответственно, приняты на работу со средним образованием и опытом работы в жилищной системе от 3 до 5 лет.

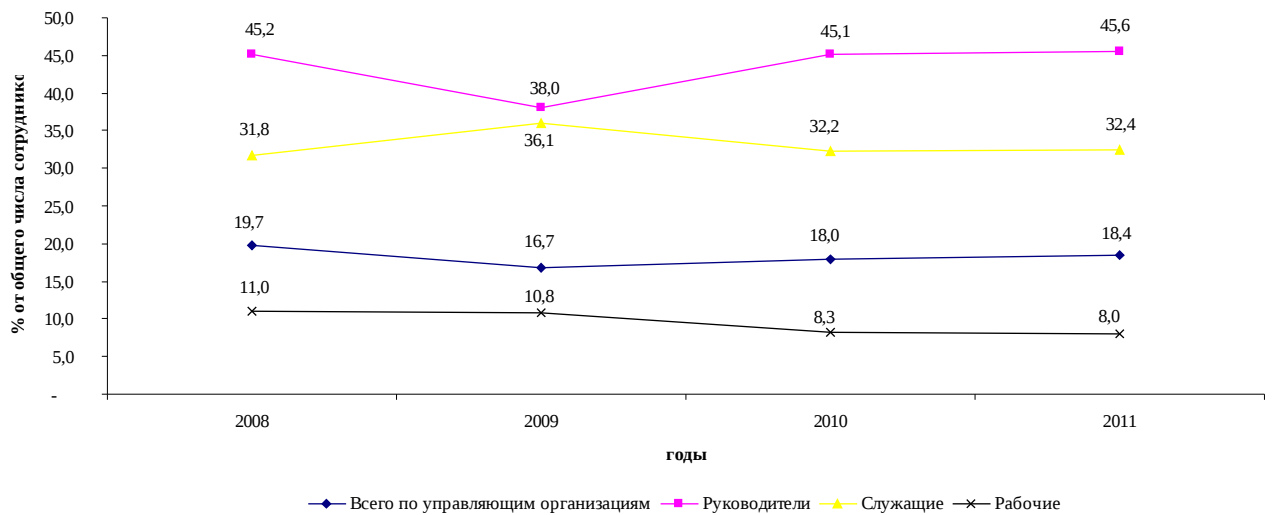
Информация об уровне образования работников указанных выше управляющих организаций представлена в таблице и на графиках:

Годы	Всего по управляющим организациям		Категории работников					
	с высшим образованием, % от общего числа работников	со средним техническим образованием, % от общего числа сотрудников	Руководители		Служащие		Рабочие	
			с высшим образованием, % от общего числа работников	со средним техническим образованием, % от общего числа сотрудников	с высшим образованием, % от общего числа работников	со средним техническим образованием, % от общего числа сотрудников	с высшим образованием, % от общего числа работников	со средним техническим образованием, % от общего числа сотрудников
2008	8,6	19,7	28,7	45,2	26,3	31,8	2,5	10,95
2009	9,8	16,7	30,8	38,0	34,0	36,1	2,45	10,8
2010	11,0	18,0	32,8	45,1	33,3	32,2	2,75	8,3
2011	11,2	18,4	34,7	45,6	32,2	32,4	2,35	8,0
Средняя	10,15	18,2	31,75	43,5	31,45	33,1	2,5	9,5

- имеют высшее образование:



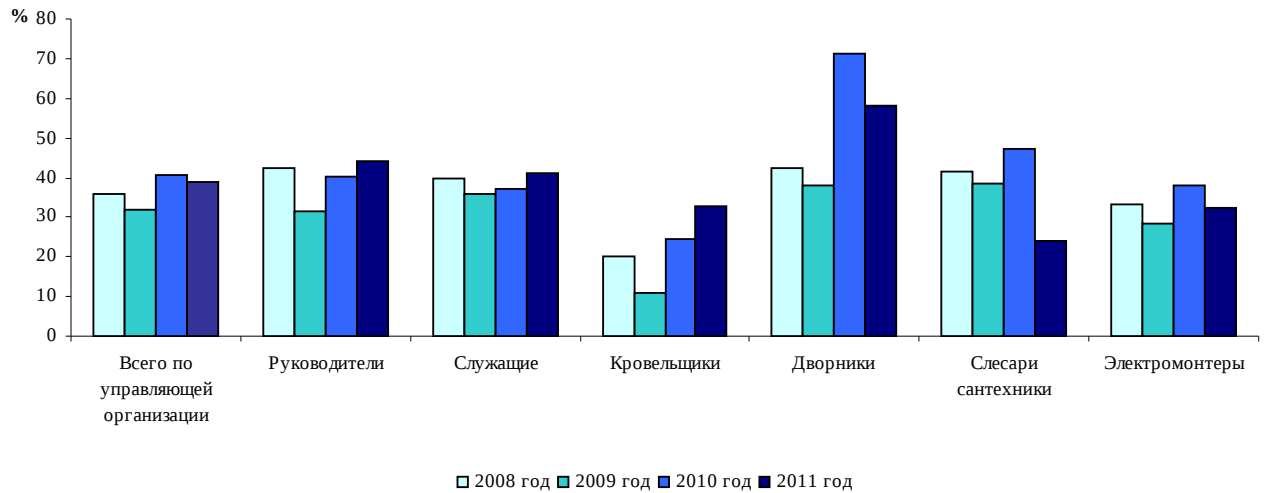
- имеют среднее образование:



О высокий уровень текучести кадров, в том числе и руководящего состава, что отрицательно отражается на качестве и сроках предоставляемых жилищных услуг по обслуживанию МКД.

Информация о текучести кадров указанных выше управляющих организаций представлена в таблице и на диаграмме:

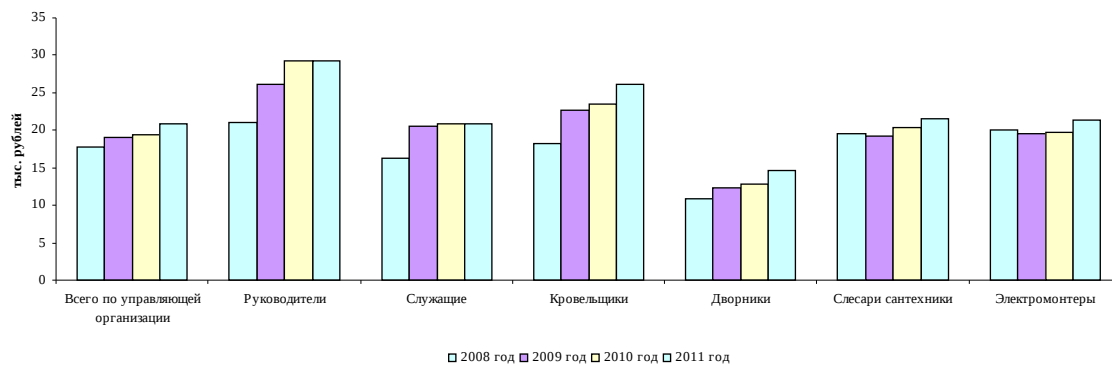
Годы	% уволенных работников управляющих организаций от общего количества						
	Всего по управляющей организации	Руководители	Служащие	Кровельщики	Дворники	Слесари сантехники	Электромонтеры
2008	36	42,4	39,8	20,2	42,2	41,4	33,4
2009	31,8	31,5	35,8	11,0	38,2	38,3	28,5
2010	40,8	40,2	37,2	24,5	71,3	47,2	38,1
2011	38,7	44,3	41,05	32,9	58,0	24,2	32,4



О низкий уровень оплаты труда сотрудников рабочих профессий и оплаты труда в среднем по всем категориям сотрудников управляющих организаций в целом. В частности, за период с 2007 по 2011 годы уровень оплаты труда увеличился только на 17,4%.

Данные о средней заработной плате по категориям работников управляющих организаций представлены в таблице и на диаграмме:

Годы	Средняя заработная плата, тысяч рублей						
	Всего по управляющей организации	Руководители	Служащие	Кровельщики	Дворники	Слесари сантехники	Электромонтеры
2008	17,8	21,0	16,3	18,2	10,9	19,6	20,1
2009	19,1	26,06	20,5	22,6	12,3	19,3	19,5
2010	19,4	29,2	20,8	23,5	12,8	20,3	19,8
2011	20,9	29,2	20,9	26,1	14,6	21,5	21,4



Согласно пояснениям Жилищного комитета для организаций, управляющих многоквартирными домами в Санкт-Петербурге, нормативная численность дворников, рассчитанная в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 09.12.1999 №139, составляет 18 434 единицы (в том числе для уборки территории - 5 882 единицы, лестничных клеток - 12 552 единицы).

По состоянию на 01.07.2012 штатная численность дворников составила - 8 144 единицы, фактическая численность - 5 195 человек. (укомплектованность штата - 63,8%).

В соответствии с Отраслевым тарифным соглашением расчетная заработная плата дворников должна составлять 13 695 рублей в месяц. Фактическая средняя заработная плата за 1 полугодие 2012 составила 17 512 рублей. Средств, которые затрачиваются на уборку территорий при указанной средней заработной плате с учетом начислений, достаточно на содержание 4 315 дворников, при фактической численности дворников в управляющих организациях 5 195 человек.

Нормативная численность кровельщиков, рассчитанная в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 09.12.1999 № 139, составляет 1 474 единицы. По состоянию на 01.07.2012 штатная численность кровельщиков составляла 778 единиц, фактическая численность - 500 человек (укомплектованность штата - 64,3%). Средняя заработная плата кровельщиков за 1 полугодие 2012 составила 29 876 рублей в месяц. С учетом повышения тарифов на содержание общего имущества многоквартирных домов за счет введения расходов на очистку кровли (0,55 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения) управляющие организации смогли незначительно увеличить фактическую численность кровельщиков (по состоянию на 01.10.2011 - 470 человек).

По мнению Жилищного комитета, доведение фактической численности дворников и кровельщиков до нормативной повлечет за собой значительное снижение заработной платы кровельщиков.

Таким образом, Жилищный комитет считает нецелесообразным доведение штатной численности работников управляющих организаций до нормативной численности.

По мнению комиссии Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга такая постановка вопроса, даже при компенсации нехватки дворников и кровельщиков средствами малой механизации и привлечением в помощь иных работников, в том числе гастарбайтеров и работников по договорам, соответственно, не является решением проблемы качественной уборки дворов в целом, и особенно в зимний период.

Так, в январе и феврале 2012 года Прокуратурой Санкт-Петербурга была проведена проверка исполнения требований законодательства, регламентирующего вопросы проведения зимней уборки, при обслуживании

и эксплуатации многоквартирных домов, расположенных на территориях районов. В ходе проверки в 4 административных районах Санкт-Петербурга: Адмиралтейском, Центральном, Красносельском и Курортном были выявлены факты не принятия управляющими организациями мер по обеспечению чистоты, порядка и надлежащему содержанию территорий многоквартирных домов, своевременной уборки дворовых и внутриквартальных территорий, кровель домов от снега и наледи.

Данная позиция признана и вице-губернатором Санкт-Петербурга Козыревым С.А. на заседании Законодательного Собрания Санкт-Петербурга 19.09.2012 при рассмотрении вопросов по подготовке к зиме.

Жилищным комитетом вместе с пояснениями представлена информация, что для привлечения квалифицированных кадров в сферу жилищно-коммунального хозяйства и иных отраслей городского хозяйства в Санкт-Петербурге с 2011 года действует Программа мероприятий по капитальному ремонту, проектированию и реконструкции многоквартирных домов, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга, и предоставлению жилых помещений юридическим лицам для проживания работников жилищно-коммунальной сферы и иных отраслей городского хозяйства (далее - Программа), утвержденная постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.10.2010 № 1399.

Программа позволяет предоставлять организациям жилищно-коммунального комплекса и иных отраслей городского хозяйства по договорам аренды жилые помещения коммерческого использования для временного размещения специалистов на период их работы в данных отраслях. В рамках Программы в период с 2012 по 2017 годы будут капитально отремонтированы (реконструированы) и приведены в надлежащее техническое состояние 41 аварийное здание, жилые помещения в которых находятся в государственной собственности. После проведения капитального ремонта (реконструкции) в зданиях планируется разместить не менее 19 600 работников жилищно-коммунальной сферы и иных отраслей городского хозяйства.

В настоящее время в Санкт-Петербурге открыты в рамках Программы 3 многоквартирных дома, жилые помещения в которых включены в жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга, по адресам: Лиговский проспект, д. 146, лит. А; набережная Обводного канала, д. 76; Нарвский проспект, д. 15, корпус 2, лит. И.

В ближайшее время планируется открытие 8 многоквартирных домов, расположенных по адресам: набережная реки Карповки, д. 22, корпус 2; улица Калинина, д. 4; Охотничий переулок, д. 9; Южное шоссе, д. 62; поселок Стрельна, Театральная аллея, д. 13, лит. А; Гатчинское шоссе, д. 10а, лит. А; Гатчинское шоссе, д. 10в, лит. А; Герасимовская улица, д. 13, лит. А.

5) Ограниченная правомочность контроля деятельности управляющих организаций и объединений собственников жилья.

В целях обеспечения доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) о деятельности управляющих организаций, Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» на управляющие организации и объединения собственников жилья возложена обязанность раскрытия:

- а) общей информации об управляющей организации;
- б) основных показателей финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- в) сведений о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- г) порядка и условий оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) сведений о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- е) сведений о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Информация размещается управляющей организацией, товариществом или кооперативом на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным органом исполнительной власти.

На территориях, где отсутствует доступ к сети Интернет, информация раскрывается управляющими организациями путем ее опубликования в официальных печатных изданиях в полном объеме, а также путем предоставления управляющими организациями, товариществами и кооперативами информации на основании письменных запросов.

К сожалению, проверить достоверность раскрываемой информации и дать её оценку может только ограниченный круг лиц, а именно: органы прокуратуры, государственные жилищные инспекции (по обращениям собственников и граждан) и ревизионные комиссии собственников многоквартирных домов. При этом необходимо отметить, что не в каждом МКД есть собственники, профессиональные знания которых позволяют осуществить и провести качественную проверку отчетов управляющих организаций.

За управляющими организациями, получающими субсидии из бюджета Санкт-Петербурга, не закреплена обязанность анализа и проверки фактического исполнения работ, практически они не несут никакой ответственности за объемы и качество выполненных работ. Технический надзор, согласно заключенным договорам между управляющей организацией и ГУЖА, ведут сотрудники ГУЖА.

Следует отметить, что по результатам выборочных проверок законности, эффективности и целевого использования рядом главных распорядителей средств бюджета Санкт-Петербурга, проведенных

Контрольно-счетной палатой Санкт-Петербурга, наиболее часто встречающимися нарушениями в части неправомерного осуществления расходов на содержание жилищного фонда являлись: завышение объемов и сметной стоимости работ при подготовке конкурсной документации, оплата не выполненных или выполненных не в полном объеме работ, нарушение сроков выполнения работ, требований Указаний о порядке применения бюджетной классификации РФ и др. При этом в ряде проверенных организаций в результате отсутствия должного контроля были выявлены факты хищения установленного дорогостоящего оборудования. **В ходе проведенных в проверяемом периоде Контрольно-счетной палатой Санкт-Петербурга выборочных проверок объёмы указанных выше нарушений составили более 465 000 тыс. рублей.** Однако поскольку проверки финансово-хозяйственной деятельности непосредственно управляющих организаций и объединений собственников жилья, являющихся коммерческими обществами и некоммерческими организациями, в полномочия Контрольно-счетной палатой Санкт-Петербурга не входят, то оценить достоверность раскрываемой ими информации, и соответственно, уровень обслуживания населения, невозможно.

Более широкие права в этой части имеют органы прокуратуры, правоохранительные органы и государственные жилищные инспекции.

В период с 16.09.2011 по 16.11.2011 при проведении контрольных мероприятий по обращениям граждан, Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга были установлены случаи неудовлетворительного технического состояния крыш и систем водоотвода по 128 адресам. Наибольшее количество нарушений было установлено в следующих административных районах: в Центральном - 41, Адмиралтейском - 29 и в Петроградском - 15, в том числе: 110 - допущено управляющими организациями, 18 - ТСЖ и частными управляющими организациями.

Приведенные выше факты показывают, что ожидаемый результат от создания управляющих организаций в Санкт-Петербурге достигнут не в полной мере, в том числе не всеми управляющими организациями были реализованы вопросы снижения издержек и повышения качества предоставляемых жилищных услуг.

Следует отметить, что г. Москва, как субъект РФ, в свою очередь, отказалась от создания частных управляющих организаций по обслуживанию жилищного фонда и, соответственно, от средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ. Капитальный ремонт МКД и расселение граждан из аварийного (ветхого) жилья в данном регионе в проверяемый период осуществлялись непосредственно за счет средств инвесторов и городского бюджета.

При этом в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.04.2007 № 299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации», в целях повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг при переходе на новые принципы управления в жилищной сфере, Правительством Москвы была введена иная, отличная от Санкт-Петербурга, система управления жилищным хозяйством, обеспечивающая равные условия для организаций различных форм собственности в сфере предоставления услуг по управлению жилищным фондом.

В частности, в каждом департаменте, являющимся определенной управленческой структурой территориальной единицы (соответствующей административным округам и районам) путем реорганизации государственных единых информационно-расчетных центров административных округов (далее - ГУ ЕИРЦ АО) Префектурами административных округов г. Москвы были созданы государственные учреждения «Инженерные службы округов» (далее - ГУ ИС АО) и инженерные службы районов (далее - ГУ ИС АР), с непосредственным подчинением Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства и Префектурам административных округов.

Государственные учреждения «Инженерные службы округов» были наделены следующими функциями:

а) координации деятельности ГУ ИС АР, соответствующего административного округа, включая выполнение работ, выполняемые по поручению Префектуры соответствующего административного округа, а именно: подготовка материалов по планированию, расчет бюджетных средств по статьям «Расходы по эксплуатации жилищного фонда» и «Субсидии на покрытие убытков теплоснабжающих организаций, связанных с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при продаже товаров (работ, услуг) населению», формирование потребности и сводной отчетности по указанным расходам;

б) учета на балансе имущественных объектов окружного назначения, расположенных на территории районов и не относящихся к деятельности ГУ ИС АР, передаваемых на праве оперативного управления ГУ ИС АО, объектов благоустройства не переданных организациям, осуществляющим деятельность окружных заказчиков по благоустройству;

в) заказчика и получателя бюджетных средств по содержанию, эксплуатации и ремонту объектов жилищного фонда, начиная с 2009 года за счет и в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных префектуре соответствующего административного округа на эти цели.

г) получателя бюджетных средств по статье бюджета города Москвы «Расходы по эксплуатации жилищного фонда», направляемых на предоставление субсидий из городского бюджета на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - бюджетные субсидии), а также на содержание и отопление нераспределенных жилых и

нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы, управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам (ТСЖ, ЖК, ЖСК);

д) перечисления бюджетных субсидий управляющим организациям, ТСЖ, ЖК, ЖСК, за исключением организаций, осуществляющих управление специализированным жилищным фондом (общежитиями, расположенными в отдельно стоящих зданиях) и многоквартирными домами, имеющими особо сложное (нетиповое) инженерное оборудование и (или) индивидуально-экспериментальные проектные решения, управление и обслуживание которых осуществляет ГУП «По эксплуатации высотных административных и жилых домов»;

е) проверки представленных ГУ ИС АР расчетов на получение бюджетных субсидий и документов, подтверждающих право на их получение, а также обеспечения контроля за использованием бюджетных средств;

ж) сбора, обобщения и представления в префектуры административных округов отчетности и иных сведений, полученных от ГУ ИС АР, по использованию бюджетных субсидий;

з) обеспечения функционирования программно-аппаратного комплекса, предназначенного для начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги в порядке, установленном Правительством Москвы;

и) получателя бюджетных средств по статье «Субсидии на покрытие убытков теплоснабжающих организаций», связанных с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при продаже товаров (работ, услуг) населению;

к) получателя бюджетных средств по статье «Субсидии на покрытие расходов организаций, связанных с химической очисткой воды при открытой схеме водоснабжения».

«Инженерные службы районов» были наделены функциями:

а) представителя интересов города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах по жилым и нежилым помещениям в многоквартирных домах, находящихся в государственной собственности города Москвы;

б) обеспечения бухгалтерского и статистического учета жилых помещений в многоквартирных домах соответствующего района, находящихся в государственной собственности города Москвы и учитываемых в имущественной казне города Москвы на основании соответствующих договоров с Департаментом жилищной политики;

в) ведения архива копий технической документации по многоквартирным домам соответствующего административного района;

г) заказчика и получателя бюджетных средств по статье бюджета города Москвы «Расходы по эксплуатации жилищного фонда» с

направлением их на оплату следующих работ, выполняемых по государственному заказу города Москвы на конкурсной основе;

д) подготовки в установленном порядке документов, необходимых для описания состава общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории соответствующего района, за счет и в пределах бюджетных ассигнований, предусмотренных на содержание ГУ ИС АР;

е) сбора, обобщения от управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК и представления в управы районов и ГУ ИС АО отчетности по использованию бюджетных субсидий;

ж) предоставление в государственные учреждения города Москвы инженерные службы административных округов сведений для расчета бюджетных средств по статьям «Расходы по эксплуатации жилищного фонда» и «Субсидии на покрытие убытков теплоснабжающих организаций, связанных с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при продаже товаров (работ, услуг) населению», формирование потребности в выделении бюджетных субсидий и сводной отчетности;

з) представление интересов города как собственника жилых помещений при осуществлении работ по установке за счет средств бюджета города Москвы индивидуальных приборов учета и создание на их основе внутридомовых компонентов, обеспечивающих обработку и автоматизированную передачу данных об объемах потребляемых ресурсов в общегородскую систему коммерческого учета потребления энергоресурсов в жилых помещениях многоквартирных домов;

и) обеспечение эксплуатации и функционирования объединенных диспетчерских служб и расположенного в них технологического оборудования, переданного в оперативное управление государственных учреждений города Москвы инженерных служб районов;

к) проверка расчетов управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК на получение бюджетных субсидий и полноты представленных документов, подтверждающих право на их получение;

л) с 01.01.2008 администрирование доходов платежей за социальный найм;

м) заказчика и получателя бюджетных средств по статье бюджета города Москвы «Благоустройство дворовых территорий» с направлением их на оплату следующих работ, выполняемых по государственному заказу города Москвы на конкурсной основе;

н) заказчика и получателя бюджетных средств по статье расходов бюджета города Москвы «Внепрограммные мероприятия по капитальному ремонту многоквартирных домов» с направлением их на оплату работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, выполняемых по государственному заказу города Москвы на основе проведения торгов.

В соответствии с указанным выше постановлением были реорганизованы государственные унитарные предприятия города Москвы служб окружных заказчиков (генеральных дирекций административных

округов) и государственные унитарные предприятия дирекции единого заказчика (далее - ГУП ДЕЗ), в связи с передачей части их функций ГУ ИС АО и ГУ ИС АР.

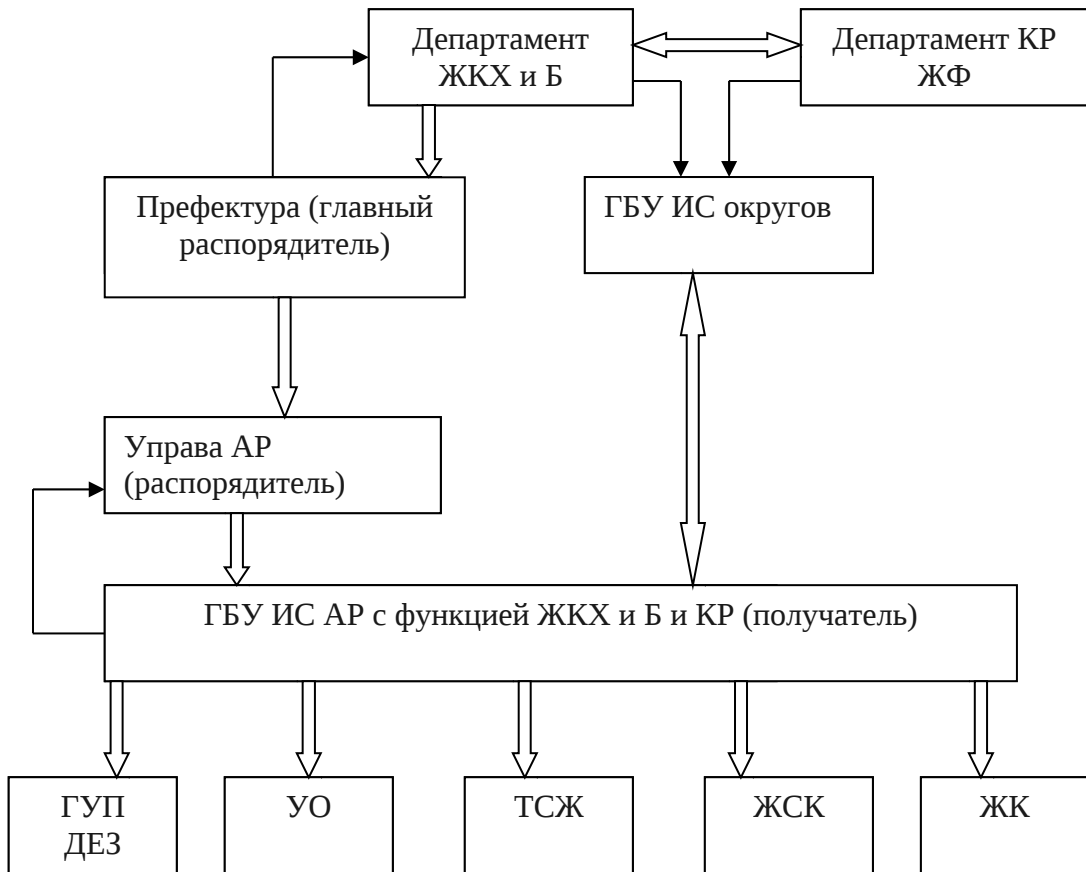
С 01.01.2008 функции главного администратора доходов платежей за социальный найм возложены на префектуры административных округов г. Москвы, а также на Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства в части государственного жилищного фонда, находящегося на балансовом учете подведомственных организаций Департамента.

Расходы на эксплуатацию многоквартирных домов в условиях функционирования ГУ ИС АО, как получателя бюджетных средств, направляемых на предоставление бюджетных субсидий, производятся на основании договора, заключаемого управляющей организацией с получателем бюджетных средств. Главными распорядителями бюджетных средств по расходам бюджета города Москвы являются: префектуры административных округов, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства (по жилищному фонду, находящемуся в управлении подведомственных жилищных организаций городского подчинения) и управы районов, за исключением расходов по жилищному фонду, находящемуся в управлении подведомственных жилищных организаций городского подчинения.

Префектуры административных округов обеспечивают ежеквартальное до 30 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представление в государственное бюджетное учреждение «Инженерная служба города Москвы» для последующей передачи в Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, Департамент экономической политики и развития, Департамент финансов, отчетности управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, получаемой от ГУ ИС АО.

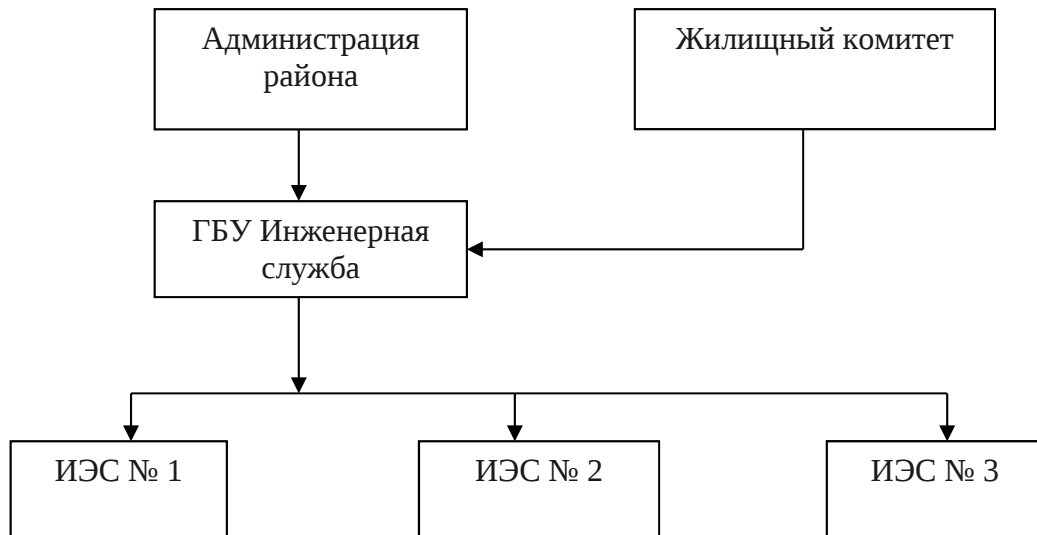
Такая структура позволяет не только выделять ассигнования управляющим организациям на содержание и текущий ремонт многоквартирных жилых домов, но и в тоже время осуществлять полный контроль за их использованием, качеством и сроками предоставляемых услуг.

Структура организации содержания жилищного фонда в г. Москве (на примере одной префектуры) представлена на схеме.



Комиссия Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга на основании исследования опыта г. Москвы по управлению жилищным фондом, в связи с неэффективным характером работы большей части управляющих организаций Санкт-Петербурга, подтвержденным фактами, изложенными выше, а также прекращением деятельности Фонда и его ликвидацией с 01.01.2013 (основание - ст. 25 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства») **рекомендует полностью или частично использовать в Санкт-Петербурге установленную в г. Москве систему организации содержания жилищного фонда.**

**Рекомендуемая система организации содержания жилищного фонда
в Санкт-Петербурге
(на примере одного административного района)**



Указанная система предполагает:

1. Реорганизацию Жилищного комитета в части передачи ряда полномочий по содержанию, эксплуатации и капитальному ремонту жилищного фонда Администрациям районов Санкт-Петербурга, с оставлением за комитетом функций: оказания методической помощи объединениям собственников жилья, контроля за составлением и исполнением региональных адресных программ капитальных ремонтов МКД и распределения жилищного фонда.

2. Ликвидацию ГКУ жилищных агентств районов с передачей функций по регистрационному учёту граждан и переводу помещений из жилого фонда в нежилой - в Администрации районов Санкт-Петербурга.

3. Создание подведомственного администрации района государственного бюджетного учреждения «Инженерная служба административного района» (далее - ГБУ ИС АР), со структурными подразделениями «Инженерно-эксплуатационные службы» - вместо управляющих организаций (Обществ с ограниченной ответственностью Жилкомсервисов районов) и наделением их функциями:

- получателей субсидий на содержание и эксплуатацию жилищного фонда (для возмещения затрат объединений собственников жилья по капитальному ремонту жилищного фонда);

- осуществления контроля за содержанием и эксплуатацией жилищного фонда структурными подразделениями ГБУ ИС АР - инженерно-эксплуатационными службами;

- начисления и сбора платежей населения за жилищно-коммунальные услуги, в части передачи ряда функций ГУП «Вычислительный центр

коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства» (далее - ВЦКП).

4. Реорганизацию ВЦКП в части ликвидации структурного подразделения ВЦКП - Городского центра жилищных субсидий, с передачей его функций государственному бюджетному учреждению «Инженерная служба административного района» и Санкт-Петербургскому государственному казённому учреждению «Городской центр по начислению и выплате пенсий и пособий».

Согласно представленным пояснениям, Жилищный комитет полагает, что опыт г. Москвы по созданию системы государственных учреждений и предприятий для управления и обслуживания жилищного фонда в настоящее время в Санкт-Петербурге не может быть использован.

Данная позиция основана на том, что Санкт-Петербург осуществляет капитальный ремонт многоквартирных домов с участием средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд). В соответствии с п. 2 ст. 14 гл. 5 Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» одним из условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда является наличие не менее чем 80 % управляющих организаций от общего числа управляющих организаций, осуществляющих свою деятельность на территории Санкт-Петербурга, с долей участия в уставном капитале Санкт-Петербурга не более чем 25 %. Увеличение количества государственных управляющих организаций на территории Санкт-Петербурга приведет к нарушению требований Фонда и повлечет отказ от выделения Санкт-Петербургу средств на капитальный ремонт. Кроме того, по мнению Комитета, при существующей системе управления жилищным хозяйством следует развивать наиболее эффективный способ управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников жилья.

Комиссия Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга (далее - Комиссия) в части реформирования системы управления жилищным фондом Санкт-Петербурга остаётся на прежней, обоснованной выше позиции, поскольку предложенная структура управления жилищным фондом Санкт-Петербурга позволит не только выделять ассигнования управляющим организациям на содержание и текущий ремонт многоквартирных жилых домов, но и в тоже время осуществлять эффективный учет и контроль за их использованием, качеством и сроками предоставляемых услуг. Кроме того, поскольку в соответствии со ст. 25 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» деятельности Фонда прекращается с 01.01.2013 в связи с его ликвидацией, расходы по оплате капитальных ремонтов многоквартирных домов будут с 2013 года возложены на собственников, и осуществление эффективного учета и контроля станет первостепенной задачей.

В настоящее время проблема финансирования капитальных ремонтов общего имущества многоквартирных домов (далее - МКД) решается посредством получения средств от государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд), долевого финансирования и собственников. Однако для формирования ответственного собственника МКД необходимо создавать и иные эффективные и долгосрочные региональные системы финансирования капремонта. Именно это является целью предложенного [Министерством регионального развития РФ](#) проекта Федерального закона № 40859-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты» (далее - Законопроект), планируемого к введению с 01.01.2013 года.

Согласно пояснениям разработчиков, Законопроект позволит сформировать основы для создания региональных долгосрочных систем финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в каждом регионе, не допустить нецелевого использования средств собственников помещений, создать прозрачную систему проведения капитального ремонта, обеспечить нормативно-правовое регулирование деятельности субъектов РФ в вопросах капитального ремонта, а также повысит уровень безопасности проживания граждан России.

В настоящее время только в некоторых регионах сформированы экономико-правовые модели финансирования капитального ремонта жилищного фонда. Согласно Законопроекту региональные системы капитального ремонта многоквартирных домов будут финансироваться, прежде всего, за счет собственников помещений.

Законопроект определяет правовые основы для создания и реализации механизмов финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в субъектах РФ (региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов) за счет организационного обеспечения процесса планирования такого капитального ремонта и вовлечения в его финансирование собственников помещений в многоквартирных домах и предусматривает выделение в составе платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме отдельной составляющей платы за капитальный ремонт в качестве обязательного постоянного платежа, а также наделение органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления рядом полномочий по организации и реализации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов.

В рамках вводимых законопроектом норм на органы государственной власти субъектов РФ возлагается определение порядка организации системы капитального ремонта многоквартирных домов, предельных размеров платы за капитальный ремонт и ее внесения, использования и управления средствами, сформированными за счет платы за капитальный ремонт, а также обеспечение контроля за управлением и целевым расходованием указанных средств, определение необходимости проведения капитального ремонта и

формирование графиков капитального ремонта в МКД, принятие решений, связанных с обеспечением проведения капитального ремонта общего имущества МКД.

Таким образом, органы государственной власти субъектов РФ наделяются полномочиями самостоятельно выбирать подходящую для региона модель финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.

На всероссийском совещании «Эффективное управление жилищным фондом, направленное на создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан» 19.10.2012 в Екатеринбурге, Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козак заявил, что платить за капремонт многоквартирных домов обязан каждый собственник. По словам Д.Н.Козака, «недофинансирование ремонтов многоквартирных домов в России сегодня составляет около 3,5 триллионов рублей. Эту сумму необходимо вложить в плановую реконструкцию домов, у которых истекает нормативный срок эксплуатации. Если сегодня не принять срочных мер, жилищный фонд будет разрушаться и станет аварийным. Люди, которые сегодня живут в нем, лишатся своей собственности, а государство должно будет потратить еще большие деньги, чтобы переселить их. Поправки в Жилищный кодекс РФ должны определить степень участия государства (в частности, субъектов Федерации и муниципалитетов) и граждан в содержании домов. Роль граждан-собственников здесь особенно важна, ведь именно от их коллективного решения и готовности вкладывать собственные средства будет зависеть, в каком объеме и в какие сроки будут проводиться ремонты. Защита потребителей должна вестись через саморегулируемые организации с доминирующей ролью органов государственной власти. За деятельностью управляющих компаний нужно следить, их нужно контролировать».

По мнению Президента РФ В.В. Путина (выступление 02.10.2012 на форуме «Россия зовет», заместителя Председателя Правительства РФ Д. Н. Козака для обеспечения необходимого качества услуг в сфере ЖКХ **основной упор должен быть сделан на привлечение частных инвестиций.** Поскольку сегодня ни один орган власти не несет ответственности за качество жилищно-коммунальных услуг, должен быть определен единый центр компетенций и ответственности за состояние ЖКХ, **которым станет региональная власть, получив все полномочия по регулированию отрасли.**

В данных условиях рассмотрение предложения комиссии Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга в части полного или частичного использования опыта организации системы содержания жилищного фонда г. Москвы приобретает первостепенное значение.

Развитие таких форм объединений собственников жилья, как ЖСК, ЖК или ТСЖ, по мнению Комиссии, - это важное и перспективное направление деятельности. Однако в Санкт-Петербурге сегодня только каждый 5 дом управляется такими способами. Реформирование части системы управления

жилищным фондом Санкт-Петербурга создаст условия и предпосылки для развития данных видов управления многоквартирными домами в Санкт-Петербурге.

Проводимая сегодня в Санкт-Петербурге жилищно-коммунальная реформа является объективной необходимостью, поскольку содержание жилищного хозяйства, в его нынешнем виде, осуществляется крайне неэффективно.

Основными причинами проблем в реформировании ЖКХ являются: недостаток средств, выделяемых на нужды жилищного хозяйства всех уровней, несвоевременная оплата услуг, недостаточное привлечение внебюджетных источников финансирования, а также несовершенство действующей структуры управления, отсутствие конкурентной среды и слабая научно-техническая и производственная база.

По мнению комиссии Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга государство не должно уходить из ЖКХ, а наоборот усилить свое присутствие. Необходимо провести инвентаризацию всех объектов жилищной сферы, а также рассмотреть иные возможные варианты улучшения жилищных условий граждан.

В части последнего дополнения в Санкт-Петербурге Губернатором Санкт-Петербурга в мае 2011 года внесен проект закона «О внесении изменений и дополнений в отдельные законы Санкт-Петербурга», разработанный в целях улучшения жилищных условий граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий и определяющий условия предоставления гражданам жилых помещений по договорам коммерческого найма, а также регламентирующий права граждан, проживающих в коммунальных квартирах в части выкупа свободных комнат или их предоставления по договору коммерческого найма с последующим выкупом.

Кроме того, в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» в Санкт-Петербурге реализуются следующие целевые программы, направленные на улучшение жилищных условий жителей города: «Молодежи - доступное жилье», «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002-2012 годы», «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения», «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты» и «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге». В результате их реализации, в частности, в 2010 году оказано содействие в получении жилья 5 769 семьям.

Однако не все проекты по реформированию сферы ЖКХ в Санкт-Петербурге коренным образом изменяли ситуацию. Системный кризис жилищно-коммунального хозяйства с каждым годом усугубляется: стоимость услуг ЖКХ неуклонно растет, при этом их качество снижается.

Финансовые инвестиции в период реформирования не смогли преодолеть инертность системы и не принесли видимых результатов. ЖКХ сегодня остается нерентабельной, затратной отраслью экономики, где рыночные отношения, несмотря на многочисленные попытки ввести их в сферу ЖКХ, не играют решающей роли.

С учетом изложенного, в целях решения указанных проблем в сфере жилищного хозяйства Санкт-Петербурга, повышения качества обслуживания МКД, обеспечения прозрачности финансовой деятельности управляющих организаций, эффективности использования средств, комиссия Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга рекомендует уполномоченному в сфере ЖКХ Санкт-Петербурга органу государственной власти - Жилищному комитету следующее.

1) В случае прекращения деятельности Фонда с 01.01.2013 года и перехода на новую систему оплаты капитальных ремонтов, рассмотреть опыт г. Москвы по организации существующей системы управления жилищным хозяйством и структуру ЖКХ, созданию системы государственных учреждений и предприятий для управления и обслуживания жилищного фонда для полного или частичного использования и применения в Санкт-Петербурге;

2) Определить приоритетным направлением деятельности органов исполнительной власти Санкт-Петербурга в реализации положений Жилищного кодекса РФ формирование заинтересованности собственников помещений многоквартирных домов в его создании, принимая во внимание, что управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) наиболее полно реализует права и обязанности собственников помещений по управлению жилищным фондом;

3) Провести инвентаризацию всего жилищного фонда Санкт-Петербурга, а также «энергоаудит» зданий и по результатам данных мероприятий и обследований сформировать долгосрочные программы плано-предупредительного и капитального ремонтов, на основании которых и планировать дальнейшую деятельность;

4) Привести штатные расписания организаций, обеспечивающих управление и обслуживание жилищного фонда, в соответствие с нормативной численностью, рассчитанной в соответствии с приказом Госстроя России от 09.12.1999 № 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда», а также обеспечить укомплектованность кадрами в соответствии со штатным расписанием;

5) Возложить обязанности по подготовке конкурсной документации, в том числе и сметной документации перед проведением конкурсных процедур, привлечения подрядных организаций для выполнения работ по проведению капитального ремонта МКД, заключению договоров подряда и

ведению технического надзора за проведением ремонтных работ на организации, осуществляющие непосредственное управление и обслуживание МКД;

6) Создать условия для привлечения в отрасль профессиональных кадров, вернуться к льготам по предоставлению служебной площади, либо государственного жилья в коммерческий найм на льготных условиях;

7) Разработать систему оценки эффективности расходования средств, в том числе и бюджета Санкт-Петербурга на управление и содержание жилищным фондом, а именно:

- сформировать Единый реестр базы данных МКД, прошедших капитальный ремонт, где отражать всю информацию в объемном и стоимостном выражениях для возможности анализа эффективности расходования средств на капитальный ремонт МКД;

- разработать план мероприятий по сокращению задолженности населения по оплате жилищно-коммунальных услуг с введением новых методов борьбы с неплательщиками;

- урегулировать с организациями - поставщиками услуг вопрос оплаты, с разделением ответственности за сборы платежей между поставщиками коммунальных и жилищных услуг;

8) В целях повышения эффективности расходования средств бюджета Санкт-Петербурга, направляемых на содержание и капитальный ремонт жилищного фонда:

- составлять и согласовывать адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с учетом принципов комплексности и пообъектного планирования ремонта жилых зданий;

- учитывать при согласовании и формировании адресных программ капитальных ремонтов в полных объёмах учитывать показатели технико-экономических характеристик МКД, методы их измерения и оценки;

- осуществлять постоянно анализ изменений технико-экономических показателей МКД, прошедших капитальный ремонт;

- ввести систему критериев деления изношенного (ветхого) жилищного фонда, в частности, на подлежащий сносу и требующий капитального ремонта и модернизации аварийный жилой фонд;

- основывать решение о модернизации или сносе изношенных зданий на едином объективном критерии целесообразности реновации, поскольку единицей учета жилищного фонда в соответствии с Жилищным кодексом является жилое помещение, а единицей модернизации - здание (имеющее различных собственников помещений);

- определить четкие критерии обоснования направлений восстановления потребительских свойств и качества ветхого жилья, либо, путем реконструкции (при высоком уровне затрат, позволяющих улучшить свойства жилищного фонда, привести их в соответствие с современными требованиями и нормами, повысить его комфортность и потребительские характеристики), либо модернизации, либо санации жилищного фонда,

позволяющей при невысоких затратах и главное - без отселения осуществлять весь комплекс работ по ремонту жилищного фонда;

9) В целях оптимизации расходов бюджета Санкт-Петербурга, Жилищному комитету рассмотреть возможность реорганизации ГУП ВЦКП ЖХ, в целях оптимизации расходов бюджета в части ликвидации структурного подразделения - Городской центр жилищных субсидий, для передачи его функций по начислению гражданам средств, предназначенных на социальную поддержку, способному осуществлять аналогичную функцию, подведомственному Комитету по социальной политике Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургскому государственному казённому учреждению «Городской центр по начислению и выплате пенсий и пособий».

Выводы:

Результаты аудита эффективности использования государственных средств, выделенных на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга показали следующее.

1) Общая площадь жилищного фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2011 составляет 112 874,8 тыс. кв. м и по сравнению с данными на 01.01.2008 увеличилась на 7 291,8 тыс.кв. м или на 6,9 %.

2) В проверяемый период существенно изменилась структура жилищного фонда Санкт-Петербурга по формам собственности, что обусловлено активным жилищным строительством, приватизацией и инвентаризацией существующих строений, а именно:

- основную долю жилищного фонда составляет частный фонд. По состоянию на 01.01.2011 года его площадь составила 96 006,5 тыс.кв. м или 85,1 % от общей площади жилищного фонда, увеличившись при этом в 1,2 раза;

- общая площадь государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга сократилась на 6 660,9 тыс.кв. м или на 28,8 % и составила по состоянию на 01.01.2011 - 16 447,4 тыс.кв. м или 14,6 % от общей площади жилищного фонда;

- государственный жилищный фонд Российской Федерации и иных субъектов Российской Федерации по состоянию на 01.01.2011 года составил 420,9 тыс.кв. м или 0,4 % от общей площади жилищного фонда. По сравнению с 2007 годом, площадь его уменьшилась на 39,6 тыс.кв. м или на 8,6 %.

3) Наибольшие площади жилищного фонда сосредоточены:

- в Приморском районе - 12 754 тыс.кв. м или 11,3 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга, что обусловлено

инвестиционной привлекательностью территории Приморского района, в том числе: активным строительством новых крупных жилых микрорайонов, созданием развитой транспортной и торгово-сервисной инфраструктур;

- в Выборгском районе - 10 414,6 тыс.кв. м или 9,2 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга. При этом в районе, кроме жилищного строительства и осуществления инвестиционных проектов торговых комплексов и бизнес-центров, имеется большой потенциал для развития промышленных предприятий;

- в Невском районе - 10 267 тыс.кв. м или 9,1 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга. Перспективность района, в первую очередь, связана с выведением с его территории промышленных предприятий и развитием застроенных территорий, а также введением в эксплуатацию восточного полукольца КАД;

4) Наименьшие показатели роста площадей жилищного фонда характерны для Кронштадского, Курортного, Петродворцового и Пушкинского районов Санкт-Петербурга, в которых строительство жилого фонда ведется менее активно.

5) Основным критерием отбора зданий для проведения капитального ремонта в Санкт-Петербурге является уровень физического износа здания, то есть потеря эксплуатационных качеств, вызывающая ухудшение его физического состояния. Показателями, общая оценка которых является результирующей при принятии решений, являются следующие виды характеристик зданий, отражаемые в их паспортах: материалы стен жилых домов; периоды постройки зданий; этажность; категории жилой площади; техническое состояние (по данным проводимых обследований), при этом состояние жилого здания может оцениваться как непригодное для проживания (аварийное).

6) Основной удельный вес жилых домов по материалу стен приходится на каменные строения. По состоянию на 01.01.2011 года их количество составляло 28 099 строений или 56,1 % всех построек, относящихся к жилищному фонду.

Количество кирпичных строений на 01.01.2011 составляет - 37,3 %, и по сравнению, с данными на 01.01.2008, возросло незначительно - на 0,1 процентных пункта.

В связи с популярностью применения в новом строительстве технологии возведения зданий из монолитного железобетона, их количество в период с 2007 до 2011 год увеличилось на 140 домов или на 67,4 %.

До настоящего времени в Санкт-Петербурге имеется большое количество строений, представленных деревянными домами. Количество домов данной категории в проверяемый период сократилось всего на 25

единиц и составило 18 491 дом, из которых наибольшее количество - 1 604 дома или 8,7 % расположено в Курортном районе.

7) Одной из наиболее важных проблем Санкт-Петербурга является старый жилищный фонд, который характеризуется большой долей зданий с длительным сроком эксплуатации и высокой историко-культурной ценностью.

8) Общая площадь жилых зданий, построенных в Санкт-Петербурге до 1917 года, по состоянию на 01.01.2011 года составляет 12,9 % от общей площади жилья. При этом наибольшая доля дореволюционных строений расположена в Центральном и Адмиралтейском районах - 21,9 % (2 163 жилых зданий) и 17,9 % (1 767 жилых зданий), соответственно.

9) Жилищный фонд Санкт-Петербурга представлен в основном типовыми массовыми сериями - пятиэтажными, девятиэтажными и двенадцатиэтажными строениями. Малоэтажные строения, в основном, сосредоточены в Красносельском и Курортном районах. Пятиэтажные дома первых массовых серий составляют по состоянию на 01.01.2011 года 14,2 %. Данные строения сконцентрированы преимущественно в Московском, Кировском, Невском и Калининском районах.

10) По состоянию на 01.01.2011 года жилищный фонд насчитывает 1 926 162 помещения и по категориям жилой площади распределен следующим образом:

- квартиры - 1 915 954 помещения или 99,5 %;
- общежития - 9 855 помещений или 0,4 %;
- коридорная система - 353 помещения или 0,1 %.

11) По состоянию на 01.01.2011 года, по категории жилой площади «квартиры», количественно преобладали двухкомнатные квартиры - 39,2 % и трехкомнатные квартиры - 29,3 %. Это основные категории, которые примерно равны по жилой площади 23 065,7 тыс.кв. м и 24 947,7 тыс.кв. м соответственно, и составляют 68,9 % всего жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Количество и жилая площадь однокомнатных квартир, по сравнению с 2007 годом, увеличились незначительно, они составляют 24,1 %, а их жилая площадь - 8 899,4 тыс. кв.м.

Квартиры, состоящие из четырех и более комнат, по количеству остались на уровне 2007 года и составляют всего 6,9 % от общего количества квартир.

12) Средняя жилая площадь квартиры в Санкт-Петербурге практически не изменилась, в 2007 году она составляла 34,7 кв. м, в 2010 году - 34,9 кв. м.

По данному показателю наибольшая жилая площадь среднестатистической квартиры составляет 53 кв. м и характерна для Центрального и Петроградского районов.

13) Анализ технического состояния жилищного фонда Санкт-Петербурга на 01.01.2011 показал, что в хорошем состоянии находятся 56 778,6 тыс.кв. м жилья или 50,3 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга (со степенью износа менее 20 %). Небольшую степень износа (до 20 %), при сравнении общих площадей имеют жилые помещения в следующих административных районах Санкт-Петербурга: Приморском - 89,5 %; Колпинском - 87 %; Выборгском - 79,1 %.

14) Степень износа до 40 % (удовлетворительное состояние) имеют жилые помещения в 11 административных районах, что составляет 42,1 % от общей площади всех жилых помещений в Санкт-Петербурге. По сравнению с 2007 годом, по состоянию на 01.01.2011, общая площадь данных помещений возросла на 1 559,8 тыс.кв. м или на 3,3 %.

15) На жилые помещения, имеющие степень износа более 41 % (неудовлетворительное состояние), приходится 7,1 % от общей площади жилищного фонда Санкт-Петербурга, что по сравнению с данными 2007 года, больше на 0,5 процентных пункта. Наибольшая доля жилых помещений, имеющих неудовлетворительное состояние, приходится на следующие административные районы: Центральный - 28,3 %, Василеостровский - 21,1 %, Калининский - 14,5 %.

16) В Санкт-Петербурге на 01.01.2011 года в ветхом состоянии здания, (имеющем износ 61 % и более) находится 578,5 тыс. кв. м жилья, при этом по сравнению с 2007 годом, площадь ветхого жилья увеличилась на 32,4 тыс.кв. м или на 5,6 %. Наибольшая площадь ветхого жилья по состоянию на 01.01.2011 года сосредоточена в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга и по данным ГУИОН составляет 207,5 тыс. кв. м или 35,9 % от общей площади ветхого жилья по Санкт-Петербургу.

17) Одним из приоритетных направлений реализации государственной жилищной политики в Санкт-Петербурге является ликвидация аварийного жилищного фонда и создание безопасных и благоприятных условий проживания для петербуржцев путем переселения их из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и жилых помещений, признанных непригодными для проживания в другие благоустроенные жилые помещения.

18) Наибольший процент граждан, проживающих в аварийном жилье, сосредоточен в Адмиралтейском районе (до 25 %) - в основном, из числа проживающих в коммунальных квартирах. Далее следуют Калининский

(8 %), Петродворцовый, Курортный, Центральный, Кировский (по 7 % каждый); Красносельский и Невский (по 6 %) районы Санкт-Петербурга.

По информации, представленной администрациями районов Санкт-Петербурга, по состоянию на 25.01.2012 расселено 555 домов и 96 квартир. В 2012 году запланировано расселение (оформляются документы на вселение граждан в жилые помещения) ещё 86 многоквартирных домов и 81 квартиры. Всего в соответствии с утвержденными адресными перечнями на 2005-2012 годы обеспечено благоустроенными жилыми помещениями 12 919 семей или 31 521 человек (осталось расселить 3 611 семей).

19) На содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга за 5 лет (с 2007-2011 годы) израсходовано 62 226 089,1 тыс. рублей, из них 17 511 921,9 тыс. рублей или 27,7 % (от общего объёма средств) составляли бюджетные субсидии, остальные средства освоены в форме расходных статей на проведение капитальных ремонтов.

20) Основная доля субсидий на проведение капитальных ремонтов общего имущества многоквартирных домов Жилищным комитетом была направлена на ремонты: фасадов, инженерных сетей - 68,1 %, кровель - 24,7 % и лифтового оборудования - 3,8 %.

21) В 2009-2011 годах за счёт средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с утвержденными региональными адресными программами по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга, ассигнования, предусмотренные Жилищному комитету, были исполнены в общей сумме 8 670 857,2 тыс. рублей.

22) Наибольший объём бюджетных ассигнований, предусмотренных на содержание общего имущества многоквартирных домов Санкт-Петербурга в проверяемом периоде, освоен:

- администрациями районов Санкт-Петербурга - в общей сумме 36 515 405,7 тыс. рублей или 59,3 %, в т.ч. субсидии 4 054 243,2 тыс. рублей или 11,1 % (от общего объёма предусмотренных бюджетных назначений).

При этом наибольшие объёмы ассигнований были освоены в следующих административных районах:

- Центральном - в сумме 5 330 097,4 тыс. рублей или 8,6 %;
- Адмиралтейском - в сумме 3 306 411,2 тыс. рублей или 5,3 %;
- Калининском - в сумме 2 682 467,7 тыс. рублей или 4,3 %;
- Невском - в сумме 2 409 805,4 тыс. рублей или 3,9 %;

наименьшие в:

- Курортном - в сумме 734 787,2 тыс. рублей 1,1 %;
- Кронштадтском - в сумме 811 218,8 тыс. рублей 1,3 %;
- Петродворцовом - в сумме 900 963,8 тыс. рублей или 1,4 %;

- Колпинском - в сумме 904 483,5 тыс. рублей или 1,5 %.

- Жилищным комитетом средства освоены - в сумме 25 710 683,4 тыс. рублей или 40,7 % (от общего объёма исполненных бюджетных назначений), из них субсидии составили 13 457 678,7 тыс. рублей или 52,3 %.

23) Расходование средств бюджета Санкт-Петербурга на проведение капитального ремонта многоквартирных домов не в полной мере соответствовало принципам законности, эффективности и целевого использования. По результатам выборочных проверок законности, эффективности и целевого использования средств бюджета Санкт-Петербурга, проведенных Контрольно-счётной палатой Санкт-Петербурга в 2007-2011 годах, были выявлены нарушения расходования средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в части:

а) завышения объёмов и стоимости выполненных ремонтных работ (в части оплаты выполненных не в полном объеме ремонтных работ и необоснованного увеличения натуральных показателей объемов работ по фасадам зданий), **в результате был нанесён ущерб Санкт-Петербургу - в общей сумме 60 337,9 тыс. рублей** (возмещено в бюджет Санкт-Петербурга 2 733,6 тыс. рублей, выполнено работ в сумме 1 068,3 тыс. рублей), **а именно:**

- в 2007 году - Администрацией Колпинского района Санкт-Петербурга - в общей сумме 7 349,6 тыс. рублей (возмещено 1 965,8 тыс. рублей);

- в 2008 году - в общей сумме 41 854,5 тыс. рублей (возмещено в бюджет Санкт-Петербурга 747,8 тыс. рублей, выполнено работ в сумме 460,1 тыс. рублей), в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:

- Невского - в сумме 28 134,5 тыс. рублей (выполнено работ в сумме 210,6 тыс. рублей);

- Фрунзенского - в сумме 1 212,7 тыс. рублей;

- Кронштадского - в сумме 4 048,9 тыс. рублей (выполнено работ в сумме 249,5 тыс. рублей);

- Пушкинского - в сумме 498,8 тыс. рублей (возмещено 345,1 тыс. рублей);

- Красносельского - в сумме 3 410,6 тыс. рублей (возмещено 402,7 тыс. рублей);

- Приморского - в сумме 4 549 тыс. рублей;

- в 2009 году - в общей сумме 9 899,9 тыс. рублей (возмещено 20 тыс. рублей), в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:

- Петроградского - в сумме 537,6 тыс. рублей (возмещено 20 тыс. рублей);

- Адмиралтейского - в сумме 8 043,5 тыс. рублей;
- Приморского - в сумме 1 069,3 тыс. рублей;
- Кронштадтского - в сумме 249,5 тыс. рублей.
- в 2010 году - Администрацией Адмиралтейского района Санкт-Петербурга - в общей сумме 608,2 тыс. рублей (выполнено работ в сумме 231,9 тыс. рублей);
- в 2011 году - в общей сумме 625,7 тыс. рублей, в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:
 - Адмиралтейского - в сумме 268,7 тыс. рублей;
 - Петроградского - в сумме 357 тыс. рублей.

б) нецелевого использования бюджетных ассигнований (в части направления средств, определенных утвержденным бюджетом, бюджетной росписью и сметой доходов и расходов, предусмотренных на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга, - на оплату содержания пустующих жилых помещений и погашение незапланированной и непредусмотренной сметой доходов и расходов кредиторской задолженности прошлых лет перед ресурсоснабжающими организациями по решениям арбитражных судов) - **в общей сумме 335 019,4 тыс. рублей, а именно:**

- в 2008 году - в общей сумме 258 597,7 тыс. рублей, в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:
 - Фрунзенского - в сумме 256 969,5 тыс. рублей;
 - Красносельского - в сумме 1 040 тыс. рублей;
 - Приморского - в сумме 588,3 тыс. рублей;
- в 2009 году - в общей сумме 76 421,7 тыс. рублей, в том числе следующими администрациями районов Санкт-Петербурга:
 - Фрунзенского - в сумме 75 590,7 тыс. рублей;
 - Красносельского - в сумме 831 тыс. рублей.

Кроме того, были установлены и другие нарушения (бюджетного и гражданского законодательства), что приводит к снижению качества проведения капитальных ремонтов и, соответственно, увеличению количества обращений граждан по вопросам содержания и эксплуатации жилищного фонда (согласно информации представленной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга в 2007-2011 годах в инспекцию поступило более 36 800 обращений по вопросам ненадлежащего технического состояния и некачественного выполнения работ по содержанию жилищного фонда).

24) Счетной палатой РФ в ходе проверки соблюдения условий предоставления, законности и эффективности расходования в 2008 - 2011 годах Санкт-Петербургом средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и долевого финансирования, направленных на капитальный ремонт многоквартирных

домов и на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, было установлено следующее.

а) Реализация Закона на территории Санкт-Петербурга способствовала развитию рыночных отношений в сфере коммунального хозяйства.

Собственниками жилья реализуются различные способы управления более чем в 93 % общего количества многоквартирных домов Санкт-Петербурга. Из них доля управления многоквартирными домами ТСЖ составляет 18,4 % (при нормативе в проверяемый период не менее 10 %).

Управление отдельными многоквартирными домами осуществляется не в целом по дому, а по подъездам несколькими ТСЖ и управляющими компаниями, что противоречит требованиям п. 1 ст. 136 и п. 2 ст. 161 ЖК РФ.

б) Правительством Санкт-Петербурга условия предоставления средств Фонда ЖКХ, в основном, соблюдались, но:

- государственный кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, в 2009 году под 406 домами не был проведен и завершен в полном объеме только в 2010 году;

- после 01.01.2010 на возмещение разницы в тарифах на тепловую энергию и на возмещение недополученных доходов от оказания услуг теплоснабжения из городского бюджета организациям коммунального комплекса были направлены субсидии, что противоречит условиям получения средств Фонда ЖКХ, предусмотренным п. 8 части 1 ст. 14 Федерального закона № 185-ФЗ.

в) Без соблюдения принципа результативности и эффективности использования бюджетных средств, установленного ст. 34 Бюджетного кодекса РФ, были осуществлены расходы по капитальному ремонту МКД на общую сумму 131 033,6 тыс. рублей, в том числе:

- средства Фонда в размере 100 000,0 тыс. рублей на реализацию региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в Санкт-Петербурге на 2008 - 2010 годы не были использованы более 16 месяцев и возвращены в Фонд;

- за счет средств Фонда и средств бюджета Санкт-Петербурга, предусмотренных на выполнение капитального ремонта МКД, оплачены расходы коммерческих банков за обслуживание аккредитивных счетов - в сумме 31 033,6 тыс. рублей, в том числе в 2009 году - в сумме 21 015,7 тыс. рублей и в 2010 году - в сумме 10 017,9 тыс. рублей.

г) На финансирование региональных адресных программ Санкт-Петербурга на 2009 - 2010 годы по капитальному ремонту МКД управляющим организациям направлены средства в общей сумме 10 600 158 тыс. рублей, или 97,5 % запланированного объема. Управляющими организациями средства собственников жилья в сумме 302 848,4 тыс. рублей на оплату подрядчикам за выполненные работы не были направлены, что противоречит п. 2 ч. 6 ст. 20 Федерального закона № 185-ФЗ.

При этом за 2009 год был не обеспечен ремонт 4 многоквартирных домов. За 2010 год адресные программы по проведению капитального ремонта МКД выполнены в полном объеме. В 2011 году исполнение

адресных программ по проведению капитального ремонта МКД составило только 95,5 %.

д) При проведении капитального ремонта многоквартирных домов в 2009 - 2010 годах выполнены и оплачены работы в жилых помещениях, не являющихся местами общего пользования (замена радиаторов отопления, установка полотенцесушителей, укладка ламинированного напольного покрытия, смена санитарных приборов (смывных бачков и унитазов), на общую сумму 18 290,7 тыс. рублей, что не соответствует условиям выделения средств, предусмотренным частью 3 ст. 15 Федерального закона № 185-ФЗ.

е) Управляющими организациями несвоевременно оплачивались выполненные работы по капитальному ремонту МКД.

За выполненные в 2009 году работы осуществлена оплата в размере 27,7 % стоимости работ. Остаток средств - в сумме 3 195 193,1 тыс. рублей в течение года находился на счетах управляющих организаций и был перечислен подрядчикам в полном объеме только в декабре 2010 года, что свидетельствует о неэффективном использовании предусмотренных ассигнований.

При выполнении в 2010 году в полном объеме работ по капитальному ремонту многоквартирных домов остаток средств на банковских счетах управляющих организаций, открытых для оплаты работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, по состоянию на 01.04.2011 составил 2 744 177,6 тыс. рублей, или 44,5 % общего объема средств, выделенных на реализацию адресных программ, что свидетельствует об отсутствии координации между Жилищным комитетом, администрациями районов и управляющими организациями.

ж) Затраты управляющих организаций на выполнение функций технического надзора по выполнению капитального ремонта многоквартирных домов сверх установленного Фондом ЖКХ норматива в 2009 году составили 12 362,3 тыс. рублей, что свидетельствует о неэффективном использовании средств.

25) В ходе проведения аудита эффективности использования выделяемых бюджетных ассигнований на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга комиссией Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга было установлено, что Жилищным комитетом и администрациями районов Санкт-Петербурга:

- **оценка технического состояния жилищного фонда для целей бюджетного финансирования** (путем соотношения показателя снижения износа жилищного фонда в среднем по городу на удельный показатель затрат, технического и санитарного состояния объекта с применением системы единичных и комплексных показателей и расчетом обобщающего показателя, а также удовлетворенности населения качеством оказанных услуг) **не производится;**

- **сводный анализ изменений технико-экономических показателей многоквартирных домов, прошедших капитальный ремонт, обязательно**

вносимых в паспорта зданий, в целом и с разбивкой по административным районам Санкт-Петербурга не ведётся;

- программы проведения комплексного капитального ремонта жилых домов не составляются и не согласовываются, а в адресные программы капитального ремонта МКД включаются только отдельные виды работ по капитальному ремонту зданий, без учёта комплексности проведения;

- при проведении анализа сформированных программ капитальных ремонтов не учитываются климатические и гидрогеологические условия строительства ремонтируемых зданий, а также внутренние воздействия, вызванные происходящими в сооружениях процессами, что не содействует обеспечению их заданной долговечности;

- учет оставшихся многоквартирных домов для проведения капитальных ремонтов, в том числе с разбивкой по видам работ, не ведётся.

26) В ходе проведенных ранее в Санкт-Петербурге реформ жилищного хозяйства выявился ряд следующих проблем:

а) отсутствие конкуренции между управляющими организациями.

В рамках проведения реформы ЖКХ в Санкт-Петербурге были созданы управляющие организации в сфере ЖКХ. Главной целью создания указанных организаций являлось осуществление деятельности по обслуживанию и управлению жилищным фондом. Однако материальная и правовая базы для организации их работы были вообще не подготовлены, а именно: не проведена инвентаризация жилищного фонда, энергоаудит зданий, не приведена в порядок жилищная инфраструктура;

б) наличие в Санкт-Петербурге большого количества жилищного фонда, находящегося в неудовлетворительном состоянии. Согласно данным, представленным Жилищным комитетом и ГУИОН по состоянию на 01.01.2011, более 42 % МКД имеют износ от 40 до 60% и характеризуются неудовлетворительным техническим состоянием, более 7 % - износ, превышающий 61% и являются аварийными;

в) несвоевременная оплата жилищных услуг собственниками и нанимателями. Общий объём задолженности жителей Санкт-Петербурга по оплате жилищно-коммунальных услуг по состоянию на 01.01.2012 (по информации, представленной Жилищным комитетом) составил 8 881,64 млн. рублей, по сравнению с данными на 01.01.2008, сумма задолженности возросла более чем в 2 раза и имеет тенденцию к дальнейшему росту;

г) низкая квалификация работников управляющих организаций и неуккомплектованность штатов управляющих организаций;

д) ограниченная правомочность контроля деятельности управляющих организаций и объединений собственников жилья, в том числе со стороны Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга.

27) **Ожидаемый результат от создания управляющих организаций в Санкт-Петербурге достигнут не в полной мере**, в том числе не всеми управляющими организациями реализованы вопросы снижения издержек и повышения качества предоставляемых жилищных услуг.

28) Комиссия Контрольно-счётной палаты Санкт-Петербурга на основании исследования опыта г.Москвы по управлению жилищным фондом, в связи с неэффективным характером работы большей части управляющих организаций Санкт-Петербурга, подтвержденным фактами, изложенными выше, а также прекращением деятельности Фонда и его ликвидацией (основание - ст. 25 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»), а также изменением системы оплаты расходов на проведение капитальных ремонтов многоквартирных домов с 01.01.2013, **рекомендует полностью или частично использовать в Санкт-Петербурге установленную в г.Москве систему организации содержания жилищного фонда**, что предполагает:

1. Реорганизацию Жилищного комитета в части передачи ряда полномочий по содержанию, эксплуатации и капитальному ремонту жилищного фонда Администрациям районов Санкт-Петербурга, с оставлением за комитетом функций: оказания методической помощи объединениям собственников жилья, контроля за составлением и исполнением региональных адресных программ капитальных ремонтов МКД и распределения жилищного фонда.

2. Ликвидацию ГКУ жилищных агентств районов Санкт-Петербурга с передачей функций по регистрационному учёту граждан и переводу помещений из жилого фонда в нежилой - в Администрации районов Санкт-Петербурга.

3. Создание подведомственного администрации района государственного бюджетного учреждения «Инженерная служба административного района Санкт-Петербурга» (далее - ГБУ ИС АР), со структурными подразделениями «Инженерно-эксплуатационные службы» - вместо управляющих организаций (обществ с ограниченной ответственностью - Жилкомсервисов районов Санкт-Петербурга) и наделением их функциями:

- получателей субсидий на содержание и эксплуатацию жилищного фонда (для возмещения затрат объединений собственников жилья по капитальному ремонту жилищного фонда);

- осуществления контроля за содержанием и эксплуатацией жилищного фонда структурными подразделениями ГБУ ИС АР - инженерно-эксплуатационными службами;

- начисления и сбора платежей населения за жилищно-коммунальные услуги, в части передачи ряда функций ГУП «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства» (далее - ВЦКП).

4. Реорганизацию ВЦКП в части ликвидации структурного подразделения ВЦКП - Городского центра жилищных субсидий, с передачей его функций государственному бюджетному учреждению «Инженерная служба административного района» и Санкт-Петербургскому государственному казённому учреждению «Городской центр по начислению и выплате пенсий и пособий».