

Из решения Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 22 ноября 2013 года № 48К (939) «О результатах контрольного мероприятия «Проверка деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, а также эффективности выполнения фондом возложенных на него функций в 2011-2012 годах и истекшем периоде 2013 года»:

Утвердить отчет о результатах контрольного мероприятия.

Направить представления Счетной палаты губернатору - председателю правительства Кировской области, губернатору Приморского края, главе администрации Федяковского сельского поселения Кирово-Чепецкого района Кировской области, главе администрации города Владивостока Приморского края.

Направить информационные письма в Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства и Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Направить отчет о результатах контрольного мероприятия и информацию об основных итогах контрольного мероприятия в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Правительственную комиссию по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия «Проверка деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, а также эффективности выполнения фондом возложенных на него функций в 2011-2012 годах и истекшем периоде 2013 года»

Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 2.5.6.7
Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2013 год.

Предмет контрольного мероприятия

Деятельность Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее - Фонд) по формированию рынка доступного жилья; использование средств, полученных от распоряжения земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, переданными в собственность Фонда в качестве имущественного взноса Российской Федерации.

Объекты контрольного мероприятия

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (г. Москва), администрация муниципального образования «Город Киров» Кировской области, администрация муниципального образования «Город Владивосток» Приморского края, правительство Кировской области

(г. Киров) (по запросам), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области (по запросам), филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Кировской области (по запросам), муниципальное унитарное предприятие «Нововятский водоканал» (г. Киров) (по запросам), администрация Приморского края (г. Владивосток) (по запросам), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (по запросам), филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Приморскому краю (по запросам), краевое государственное унитарное предприятие «Приморский водоканал» (г. Владивосток) (по запросам), Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (г. Москва) (по запросам).

Срок проведения контрольного мероприятия: с 13 июня по 22 ноября 2013 года.

Цели контрольного мероприятия

Цель 1. Определить соблюдение требований законодательных и иных нормативных правовых актов при осуществлении Фондом деятельности по содействию развитию жилищного строительства, развитию территорий и объектов инфраструктуры, достижению иных установленных законом целей.

Цель 2. Определить эффективность деятельности Фонда по достижению установленных целей и реализации возложенных на него задач.

Проверяемый период деятельности: 2011-2012 годы и истекший период 2013 года, при необходимости и более ранние периоды.

Краткая характеристика проверяемой сферы формирования и использования государственных средств и деятельности объектов проверки

Основным законодательным актом, регламентирующим деятельность Фонда, является Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон № 161-ФЗ). Федеральный закон № 161-ФЗ в целях содействия развитию жилищного строительства и формированию рынка доступного жилья, иному развитию территорий регулирует отношения, возникающие между органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также устанавливает особенности создания и деятельности Фонда как института развития, цели деятельности, задачи и функции Фонда, порядок управления Фондом, порядок формирования его имущества и распоряжения им, порядок ликвидации Фонда.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона № 161-ФЗ высшим органом управления Фонда является попечительский совет Фонда. Органами управления Фонда являются правление Фонда и генеральный директор Фонда.

Генеральным директором Фонда является А.А. Браверман, назначенный на эту должность распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 августа 2008 года № 1145-р.

Принятие решений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в соответствии со статьей 12 Федерального закона № 161-ФЗ осуществляется межведомственным коллегиальным органом - Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (далее - Правительственная комиссия).

Результаты контрольного мероприятия

Цель 1. Определить соблюдение требований законодательных и иных нормативных правовых актов при осуществлении Фондом деятельности по содействию развитию жилищного строительства, развитию территорий и объектов инфраструктуры, достижению иных установленных законом целей

При участии Фонда подготовлено, внесено в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации и принято 17 федеральных законов, направленных на совершенствование Федерального закона № 161-ФЗ и других законодательных актов.

Принятые поправки к федеральному законодательству позволили:

- конкретизировать требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, минимальному объему осуществления жилищного строительства, срокам подготовки документации по планировке территории и осуществлению строительства;

- осуществлять передачу земельных участков Фонда в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам (далее - ЖСК), иным кооперативам, которые созданы в целях обеспечения жильем социально значимых категорий граждан (молодые ученые, многодетные семьи, работники бюджетных учреждений здравоохранения и образования, работники ОПК и т.д.), а также безвозмездную передачу земельных участков Фонда в собственность кооперативов и (или) граждан, являющихся их членами;

- внедрить практику проведения аукционов на право заключения договоров с обязательствами застройщика по продаже жилья по минимальной фиксированной цене социально значимым категориям граждан (молодые ученые, многодетные семьи, работники бюджетных учреждений здравоохранения и образования, работники ОПК и т.д.);

- ограничить предельную стоимость строительства жилья, а также услуг, связанных с таким строительством для ЖСК, не выше средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации и другие.

Для выполнения задач, установленных Федеральным законом № 161-ФЗ, попечительским советом Фонда утверждена стратегия развития Фонда на 2010-2014 годы. В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 6 Федерального закона № 161-ФЗ в целях реализации стратегии развития Фонда попечительским советом Фонда утверждается программа деятельности Фонда.

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации от 29 февраля 2012 года № Пр-534 попечительским советом Фонда утверждена среднесрочная программа деятельности Фонда на 2012-2015 годы.

1.1. Содействие развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, и иного строительства, а также содействие стимулированию развития рынка жилья

В целях выполнения данной задачи Фонд в соответствии с частью 3 статьи 3 Федерального закона № 161-ФЗ проводит аукционы по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, переданных в собственность Фонда в качестве имущественного взноса Российской Федерации, для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также аукционы по продаже земельных участков Фонда для жилищного строительства. В период с 1 января 2011 года по 30 июня 2013 года Фондом предоставлено 154 земельных участка общей площадью 5834,923 га, а всего с 2009 года по 30 июня 2013 года - 194 земельных участка общей площадью 7208,3065 гектара.

Согласно изменениям, внесенным Федеральным законом от 10 июля 2012 года № 118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Фонд наделен функцией по проведению нового вида аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда, по итогам которых земельные участки Фонда безвозмездно предоставляются лицам, предложившим минимальную цену продажи жилья экономического класса.

В декабре 2012 года Фондом проведены первые аукционы в целях реализации указанной функции, по результатам которых для строительства жилья экономического класса по договорам безвозмездного пользования предоставлены участки в Ростовской, Ивановской областях, Пермском и Приморском краях общей площадью 55,3 га для строительства 5 многоквартирных домов с общим количеством квартир 474 общей площадью жилых помеще-

ний 24896 кв. м и строительства 353 малоэтажных индивидуальных жилых домов минимальной общей площадью жилых помещений 43850 кв. метров.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 октября 2012 года № 1099 утвержден Перечень отдельных категорий граждан и оснований их включения в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса. Пунктом 3 указанного постановления законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации рекомендовано в трех месячный срок принять законы, устанавливающие правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда.

По результатам мониторинга, проведенного Фондом, соответствующие законы субъектов Российской Федерации не приняты в 36 субъектах Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 3 Федерального закона № 161-ФЗ Фонд проводит аукционы по продаже земельных участков Фонда для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного строительства, а также по продаже прав на заключение договоров аренды таких земельных участков.

В целях реализации данной функции за период с 2011 года по 30 июня 2013 года Фондом вовлечено 32 земельных участка, из которых по результатам аукционов предоставлено 25 земельных участков.

В рамках реализации проектов строительства объектов по производству строительных материалов на земельных участках, предоставленных Фондом, в 2012 году введен в эксплуатацию завод по производству стеновых блоков из автоклавного газобетона мощностью 470 тыс. куб. м (объем инвестиций - 2574 млн. рублей, 125 рабочих мест).

Документация по планировке территории утверждена по 5 проектам, в стадии разработки проектной документации находятся 16 проектов, на стадии определения технологии производства строительных материалов - 10 проектов.

В соответствии с пунктом 6⁴ части 3 статьи 3 Федерального закона № 161-ФЗ Фонд осуществляет передачу земельных участков Фонда в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам, которые созданы в целях обеспечения жильем отдельных категорий граждан.

По состоянию на 30 июня 2013 года Фондом реализуются 57 проектов создания жилищно-строительных кооперативов в 37 субъектах Российской Федерации. Ориентировочная площадь земельных участков, предназначен-

ных для передачи кооперативам в рамках реализации указанных проектов, может составить более 478 гектаров.

По данным Фонда, по состоянию на 30 июня 2013 года издано 14 федеральных ведомственных актов об утверждении правил формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооперативов. Подобные перечни категорий граждан и правила формирования списков утверждены в 55 из 83 субъектов Российской Федерации.

Кроме того, Фонд реализует и иные, предусмотренные законом, функции, направленные на выполнение задачи содействия развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

1.2. Содействие развитию деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории и архитектурно-строительному проектированию, в том числе по подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории

Начиная с 2009 года Фондом совместно с Союзом архитекторов России и Российской академией архитектуры и строительных наук проведено 3 открытых публичных конкурса на лучшее выполнение эскиза архитектурно-планировочного решения застройки территории, по результатам которых с победителями заключены договоры на разработку проектов планировки и межевания территории для строительства жилья.

Одной из функций Фонда является проведение конкурсов на разработку архитектурных проектов и проектной документации объектов жилищного строительства, предназначенных для граждан, имеющих различный уровень доходов, и приобретение права на такую проектную документацию для ее дальнейшего применения, в том числе повторно.

Начиная с 2009 года Фондом совместно с Союзом архитекторов России проводятся открытые публичные конкурсы на лучшие архитектурные проекты малоэтажного энергоэффективного жилища экономического класса. Застройщикам, реализующим проекты жилищного строительства на земельных участках Фонда, проектная документация представляется бесплатно.

По состоянию на 30 сентября 2013 года по заказам Фонда разработаны и учтены в его библиотеке 35 проектов по 3 типам малоэтажных жилых домов (индивидуальные, блокированные, многоквартирные). Расходы Фонда на разработку и экспертизу проектов в 2011-2012 годах составили 72451,8 тыс. рублей, в том числе: в 2011 году - 30566,0 тыс. рублей, в 2012 году - 41885,8 тыс. рублей. Фондом получены заявки от 5 застройщиков на представление 17 различных проектов, выданы 10 проектов, реализован 1 проект.

В рамках реализации установленных Федеральным законом № 161-ФЗ полномочий по предоставлению земельных участков в целях жилищного строительства помимо заявлений о включении земельных участков в границы населенных пунктов и установлении или изменении вида разрешенного использования Фондом в органы местного самоуправления направляются ходатайства о внесении соответствующих изменений в генеральные планы, а также правила землепользования и застройки. При этом органы местного самоуправления направляют в адрес Фонда либо графики проведения мероприятий по внесению изменений в документы территориального планирования, либо информацию об отсутствии денежных средств в местном бюджете на финансирование указанных мероприятий (Ленинградская область, Всеволожский район).

По состоянию на 1 октября 2013 года органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации издано 48 распорядительных актов о включении земельных участков Фонда (в большинстве своем земли сельскохозяйственного назначения) в границы населенных пунктов и установлении или изменении вида их разрешенного использования для жилищного строительства или комплексного освоения в целях жилищного строительства.

С даты принятия органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации 14 распорядительных актов о включении земельных участков в границы населенных пунктов (Республика Башкортостан, Волгоградская, Новгородская, Свердловская, Московская, Иркутская, Ленинградская области) прошло свыше года, однако органами местного самоуправления в указанных регионах не выполнены мероприятия по приведению документов территориального планирования в соответствие с решениями органов исполнительной власти. Общая площадь этих земельных участков, включаемых в границы населенных пунктов, составляет 857,33 гектара.

Невыполнение или несвоевременное выполнение органами местного самоуправления норм действующего законодательства, установленных частью 24 статьи 41 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), обусловлено в ряде случаев отсутствием в бюджетах муниципальных образований необходимых для этого средств. Это, в свою очередь, препятствует использованию переданных Фонду решениями Правительственной комиссии участков для целей жилищного строительства.

1.3. Содействие обустройству территорий посредством строительства объектов инфраструктуры

В числе основных задач Фонда Федеральным законом № 161-ФЗ определено оказание содействия обустройству территорий посредством строитель-

ства объектов инфраструктуры. В течение 2011-2013 годов осуществлялась реализация 12 инвестиционных проектов на 28 земельных участках общей площадью 1831,90 га в 10 субъектах Российской Федерации.

По всем инвестиционным проектам инвестиционная деятельность предусмотрена только в форме внесения платы за подключение к существующим инженерным сетям организаций коммунального комплекса застройщика - победителя аукциона.

Для выполнения задачи оказания содействия обустройству территорий посредством строительства объектов инфраструктуры в Фонде действует порядок принятия решений об осуществлении Фондом инвестиционной деятельности по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, необходимой для реализации проектов строительства жилья и проектов строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства (далее - Порядок принятия решений об осуществлении Фондом инвестиционной деятельности) (утвержден попечительским советом Фонда, протокол от 6 октября 2011 года № 54).

Выборочной проверкой материалов заседания попечительского совета Фонда от 12 июля 2011 года установлено, что стоимость строительства объектов водоснабжения и канализации инвестиционного проекта «Киров-48» определена Фондом в размере 144 млн. рублей на основании данных о планируемых предельных объемах строительства жилья на участках Фонда и действующих тарифов на подключение к системам водоснабжения и водоотведения ОАО «Кировские коммунальные системы» (далее - ОАО «ККС»). Расчет потребности в строительстве объектов произведен Фондом на основании тарифа на подключение, который утверждается только в рамках реализации инвестиционной программы организации коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры.

Вместе с тем в указанный период инвестиционная программа в Федяковском сельском поселении отсутствовала.

Пунктом 11 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года № 83, установлено, что если у организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства, отсутствуют утвержденные инвестиционные программы, подключение осуществляется без взимания платы за подключение, а вместо информации о плате за подключение выдаются технические условия.

Таким образом, расчет стоимости строительства объектов водоснабжения и канализации в Федяковском сельском поселении целесообразно было рассчитывать на основании проектной документации, а финансовые потребности инвестиционной программы организации коммунального комплекса в случае ее принятия - на основании методических рекомендаций по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, утвержденных приказом Минрегиона России от 10 октября 2007 года № 99.

Из пояснений Фонда следует, что федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256, предусмотрено использование как затратного (в данном случае используемого в методических рекомендациях по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса), так и сравнительного подхода, использованного для прогнозирования объема инвестиций Фонда в создание инженерной инфраструктуры проекта «Киров-48». В результате при определении объема инвестиций в проекте «Киров-48» Фондом использовался метод аналогов (сравнительный подход).

Отсутствие порядка принятия решений об осуществлении Фондом инвестиционной деятельности не обеспечивало необходимых условий для ее планирования и эффективной реализации. Указанный порядок принят в октябре 2011 года. В ходе проверки в Фонд направлено экспертное мнение Счетной палаты с изложением недостатков порядка и рекомендаций по их устранению.

1.4. Соблюдение законодательства органами местного самоуправления при реализации инвестиционных проектов

Порядок и сроки внесения платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения установлены нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, согласно которым расчет платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется на основании утвержденных тарифов на подключение только при реализации инвестиционных программ развития сетей коммунальной инфраструктуры. Однако в сельских поселениях, в границах территории которых Фонд получает в собственность земельные участки, инвестиционные программы по развитию систем коммунальной инфраструктуры в основном отсутствуют. Деятельность по разработке и принятию инвестиционных программ в сфере водоснабжения и водоотведения в сельских поселениях, как правило, начинается только после принятия Фондом решения об инвестировании в развитие систем инженерной инфраструктуры в форме внесения платы за подключение.

Руководством Фонда с правительством Кировской области 13 февраля 2009 года заключено соглашение о взаимодействии и разработаны планы

мероприятий по жилищному строительству на земельных участках, переданных в собственность Фонда. Согласно пункту 5.4.2 указанного соглашения правительство Кировской области содействует разработке органами местного самоуправления инвестиционных программ организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры, выполняет иные мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры, предусмотренные планом мероприятий. При этом ответственным со стороны Кировской области по контролю за реализацией соглашения назначен первый заместитель председателя правительства Кировской области Э.А. Носков (аналогичное соглашение подписано Фондом с администрацией Приморского края). Данная форма договора не обеспечивает надлежащего разделения ответственности и контроля исполнения обязательств.

При проверке инвестиционного проекта Фонда «Киров-48» выявлен ряд нарушений и недостатков, допущенных органами местного самоуправления.

Администрацией Федяковского сельского поселения Кирово-Чепецкого района, где расположены 2 земельных участка Фонда, в отношении которых попечительским советом Фонда 12 июля 2011 года принято решение об инвестировании в строительство объектов водоснабжения и водоотведения в форме внесения платы за подключение в сумме 144,0 млн. рублей, 14 ноября 2011 года утверждено техническое задание на разработку инвестиционной программы по развитию систем водоснабжения и водоотведения на 2011-2016 годы. Инициатор разработки программы - администрация поселения, заказчик - ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» (далее - ОАО «К.Р.И.К.»), исполнитель - ООО «Стройсервис».

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (далее - Федеральный закон № 210-ФЗ) инвестиционной программой организации коммунального комплекса по развитию системы коммунальной инфраструктуры является определяемая органами местного самоуправления для организации коммунального комплекса программа финансирования строительства и (или) модернизации системы коммунальной инфраструктуры и объектов в целях реализации программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры (далее - инвестиционная программа).

Администрацией Федяковского сельского поселения в качестве исполнителя инвестиционной программы по развитию систем водоснабжения и водоотведения выбрано ООО «Стройсервис», которое организацией коммунального комплекса в тот период не являлось и эксплуатацию систем коммунальной инфраструктуры (водоснабжение и водоотведение) не осуществляло. При этом в Федяковском сельском поселении в тот период эксплуа-

тацию сетей и объектов и оказание услуг водоотведения оказывало ООО «Прогресс», услуг водоснабжения - ООО ЖКХ «Костинино».

Содержание технического задания на разработку инвестиционной программы ООО «Стройсервис», утвержденного администрацией поселения, не отвечало требованиям методических рекомендаций по подготовке технических заданий по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, утвержденных приказом Минрегиона России от 10 октября 2007 года № 100, так как разработано для организации, не являвшейся организацией коммунального комплекса и не осуществлявшей в тот период эксплуатацию систем водоснабжения и водоотведения.

В нарушение пункта 3 части 4 статьи 4 Федерального закона № 210-ФЗ проект инвестиционной программы ООО «Стройсервис» в региональную службу по тарифам не направлялся, заключение на проект инвестиционной программы ООО «Стройсервис» органом, осуществляющим государственное регулирование тарифов в Кировской области, не выдавалось.

В качестве единственного источника финансирования инвестиционной программы ООО «Стройсервис» определены средства Фонда в сумме 144,0 млн. рублей.

Администрацией Федяковского сельского поселения при принятии постановления от 16 ноября 2011 года № 62 об утверждении инвестиционной программы ООО «Стройсервис» превышены предоставленные законодательством полномочия. Так, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 5 Федерального закона № 210-ФЗ, пунктом 7 Правил утверждение инвестиционных программ организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры в 2011 году было отнесено к полномочиям представительных органов муниципальных образований.

Кроме того, в нарушение положений Федерального закона № 210-ФЗ инвестиционная программа организации коммунального комплекса принята администрацией Федяковского сельского поселения в 2011 году для ООО «Стройсервис», которая организацией коммунального комплекса в тот период не являлась.

В нарушение пункта 10 части 2 статьи 5 Федерального закона № 210-ФЗ администрация Федяковского сельского поселения не заключила с ООО «Стройсервис» договор в целях развития систем коммунальной инфраструктуры, определяющий условия выполнения инвестиционной программы.

ООО «Стройсервис», не являющееся организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей водоснабжения и водоотведения, в нарушение пунктов 1, 6 и 9 Правила 19 декабря 2011 года выданы ОАО «К.Р.И.К.» (застройщик - победитель аукциона) технические условия на подключение к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения Федяковского сельского по-

селения. При этом в пользовании ООО «Стройсервис» в этот период объекты и сети водоснабжения и водоотведения отсутствовали.

При принятии в 2012 году изменений в инвестиционную программу ООО «Стройсервис» администрацией Федяковского сельского поселения повторно допущены нарушения, аналогичные тем, которые имели место в 2011 году.

В нарушение пункта 11 части 2 статьи 5 Федерального закона № 210-ФЗ мониторинг реализации инвестиционной программы ООО «Стройсервис» администрацией сельского поселения не осуществлялся.

В региональной службе по тарифам Кировской области сведения о принятии и реализации инвестиционной программы ООО «Стройсервис» на территории Федяковского сельского поселения отсутствуют.

Изменения, внесенные в инвестиционную программу ООО «Стройсервис» постановлением администрации Федяковского сельского поселения от 8 ноября 2012 года № 100, существенно сократили количество объектов, строительство которых предусматривалось первоначальной редакцией инвестиционной программы (исключено строительство водозабора, уменьшена протяженность водоводов и коллекторов). При этом финансовые потребности, необходимые для реализации инвестиционной программы, и тариф на подключение оставлены без изменений.

1.5. Соблюдение законодательства при использовании средств и имущества, предназначенных для содержания Фонда

Размещение заказов для нужд Фонда

Фонд - некоммерческая организация, которая не является государственным либо муниципальным заказчиком, не осуществляет размещение заказа для государственных либо муниципальных нужд и не является субъектом отношений, регулируемых Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» и Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», при расходовании собственных средств.

Фондом разработан собственный порядок размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд Фонда, проект которого согласован ФАС России и Минэкономразвития России, после чего утвержден попечительским советом Фонда. Проведение торгов в электронной форме Порядком не предусмотрено, возможность размещения информации на сайте www.zakupki.gov.ru отсутствует.

Общая стоимость лотов, выставленных Фондом в 2011 году на торги и другие способы закупок, составила 785843,45 тыс. рублей. Общая стоимость лотов, по которым торги и запросы ценовых котировок признаны несостоявшими-

мися, составила 270076,25 тыс. рублей, или 34,37 % их общей стоимости, без проведения торгов и запросов котировок с единственным поставщиком заключено 259 договоров на сумму 248712,13 тыс. рублей, или 38,96 %, по результатам несостоявшихся торгов - 41 договор на сумму 203036,56 тыс. рублей (31,8 процента).

В 2012 году общая стоимость лотов, выставленных на торги и другие способы закупок, составила 669520,49 тыс. рублей. Общая стоимость лотов, по которым торги и запросы ценовых котировок признаны несостоявшимися, составила 173555,97 тыс. рублей, или 25,92 % их общей стоимости, без проведения торгов и запросов котировок с единственным поставщиком заключено 182 договора на сумму 244227,96 тыс. рублей, или 41,96 %, по результатам несостоявшихся торгов - 36 договоров на сумму 148152,82 тыс. рублей (25,45 процента).

Финансирование мероприятий, необходимых для достижения поставленных целей и выполнения задач на плановый период, осуществлялось Фондом на основании ежегодно утверждаемого бюджета - финансового плана доходов и расходов Фонда. Финансирование Фонда из федерального бюджета в 2011-2012 годах и I полугодии 2013 года не осуществлялось.

Сведения о доходах и поступлениях Фонда за период 2011-2012 годов приведены в таблице:

	2011 г.	2012 г.	Всего	%
Остаток средств на начало года	3223,4	3188,7		
Выручка от реализации товаров, работ, услуг, прав и прочие доходы	4505,6	3899,9	8405,5	100
в том числе:				
от продажи земельных участков и объектов недвижимости	1786,4	429,5	2215,9	26
от продажи прав на заключение договоров аренды земельных участков	1059,9	1412,0	2471,9	30
арендные платежи	1535,7	1933,4	3469,1	41
выкуп земельных участков	55,6	12,5	68,1	1
прочие доходы и поступления	68,0	112,5	180,5	2

(млн. руб.)

Сведения о произведенных Фондом расходах за период 2011-2012 годов приведены в таблице:

Наименование расходов	2011 г.	2012 г.	Всего	%
Расходы, всего	4540,2	4525,5	9065,7	100
в том числе:				
на подготовку, содержание и продвижение земельных участков и недвижимости, проведение аукционов и прочие операционные расходы	210,8	210,8	421,6	5
на административно-хозяйственные расходы и содержание персонала	1151,1	1403,4	2554,5	28
на налоги, сборы, штрафы и пени	2111,5	1560,9	3672,4	41
на обеспечение подключения к инженерным сетям и объектам инженерной инфраструктуры	1005,9	1155,2	2161,1	24
на проектную документацию и содействие развитию технологий	60,9	77,5	138,4	2
на социальные выплаты участникам ЖСК и студентам строительных ВУЗов	-	117,7	117,7	1

(млн. руб.)

Административно-хозяйственные расходы в 2011 году составили 188596,0 тыс. рублей, в том числе: на приобретение основных средств и материальных запасов - 38647,0 тыс. рублей, содержание, ремонт и эксплуатацию основных средств и предметов длительного пользования - 25147,0 тыс. рублей, общехозяйственные расходы - 124802,0 тыс. рублей. В 2012 году указанные расходы составили 198631,0 тыс. рублей, в том числе: на приобретение основных средств и материальных запасов - 24725,0 тыс. рублей, содержание, ремонт и эксплуатацию основных средств и предметов длительного пользования - 29485,0 тыс. рублей, общехозяйственные расходы - 144421,0 тыс. рублей.

Расходы на содержание персонала в 2011 году составили 962505,0 тыс. рублей, в том числе: расходы на оплату труда персонала - 865073,0 тыс. рублей, страховые взносы - 54764,0 тыс. рублей, социальные расходы на персонал - 42668,0 тыс. рублей. В 2012 году указанные расходы составили 1204825,0 тыс. рублей, в том числе: расходы на оплату труда персонала - 998724,0 тыс. рублей, страховые взносы - 141392,0 тыс. рублей, социальные расходы на персонал - 64709,0 тыс. рублей.

Среднесписочная численность работников Фонда в 2011 году составляла 286 человек, в 2012 году - 299 человек. Должностные оклады работникам Фонда установлены в соответствии со штатным расписанием, утвержденным попечительским советом Фонда. Средняя заработная плата с учетом начисленных премий составила: в 2011 году - 263,1 тыс. рублей, в 2012 году - 293,0 тыс. рублей, при этом средняя заработная плата руководства Фонда (генеральный директор и его заместители) составила в 2011 году 1331,9 тыс. рублей, в 2012 году - 1452,5 тыс. рублей.

Фондом в течение 2011 года было уплачено налогов в бюджеты всех уровней на общую сумму 2111474,0 тыс. рублей. В 2012 году указанные расходы составили 1560911,0 тыс. рублей. Доля данной группы расходов в общей структуре расходов и выплат составила 41 % (в 2011 году - 47 %, в 2012 году - 34 процента).

Размер фактической налоговой нагрузки Фонда в бюджеты всех уровней за 2011 и 2012 годы составил 43,7 % суммы фактически полученной выручки за данный период. При этом налоговая нагрузка продолжает расти вследствие увеличения в первую очередь сумм земельного налога. Вовлекаемые Фондом земельные участки изначально являются собственностью Российской Федерации, земельный налог по которым не уплачивается, а после вовлечения и постановки на баланс Фонд осуществляет уплату земельного налога на протяжении всего периода предоставления земельного участка по договору аренды или договору безвозмездного срочного пользования.

В период 2011 и 2012 годов на счетах Фонда числились остатки денежных средств, которые по состоянию на 1 января 2012 года составляли 3188,7 млн. рублей, на 1 января 2013 года - 2563,0 млн. рублей.

Цель 2. Определить эффективность деятельности Фонда по достижению установленных целей и реализации возложенных на него задач

2.1. Эффективность деятельности Фонда по содействию развитию рынка земельных участков и содействию стимулированию развития рынка жилья

Основные результаты деятельности

Для достижения целей деятельности Фонда в составе программ деятельности на соответствующий год по представлению правления Фонда попечительским советом утверждаются ключевые показатели эффективности деятельности Фонда (далее - КПЭ).

В период 2011-2012 годов и 6 месяцев 2013 года по предложениям Фонда Правительственной комиссией приняты решения о вовлечении в оборот для целей жилищного и иного строительства 586 земельных участков общей площадью 18966,7 га в 62 субъектах Российской Федерации.

Решения о передаче органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению приняты в отношении 261 земельного участка общей площадью 8957,09 га в 50 субъектах Российской Федерации, в том числе в целях:

- бесплатного предоставления гражданам, имеющим 3 и более детей, - 148 земельных участков общей площадью 5972,19 га в 31 субъекте Российской Федерации;

- создания жилищно-строительных кооперативов - 3 земельных участка общей площадью 18,75 га в 3 субъектах Российской Федерации.

В целях формирования имущества Фонду переданы 325 земельных участков общей площадью 10009,61 га, расположенных в 48 субъектах Российской Федерации, в том числе:

- 244 земельных участка общей площадью 8589,20 га в целях жилищного строительства;

- 36 земельных участков общей площадью 467,52 га для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства;

- 45 земельных участков общей площадью 952,88 га для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий.

За указанный период право собственности Фонда зарегистрировано на 322 земельных участка общей площадью 10082,96 га в 53 субъектах Российской Федерации.

В период 2011-2012 годов и 6 месяцев 2013 года Фонд предоставил застройщикам - победителям аукционов 214 земельных участков общей площадью 6437,7 га в 42 субъектах Российской Федерации, в том числе:

- по договорам аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства и по договорам купли-продажи земельных участков для жилищного строительства - 158 земельных участков общей площадью 5890,1 га в 38 субъектах Российской Федерации, из них с обязательством застройщиков по продаже жилых помещений экономического класса по фиксированной цене - 4 земельных участка общей площадью 55,3 га в 4 субъектах Российской Федерации;

- по договорам аренды и купли-продажи земельных участков для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства - 22 земельных участка общей площадью 263,9 га в 11 субъектах Российской Федерации;

- по договорам аренды земельных участков для иного строительства, а также по продаже объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, - 34 земельных участка общей площадью 283,44 га в 9 субъектах Российской Федерации.

По итогам деятельности в 2011 году Фонд вовлек в оборот для целей жилищного строительства земельные участки общей площадью 5405,59 га (превышение планового показателя составило 12 %). В 2012 году Фонд вовлек в оборот для целей жилищного строительства 215 земельных участков общей площадью 7992,46 га (превышение планового показателя на 7 процентов).

Программами деятельности Фонда на 2011 и 2012 годы установлены плановые значения КПЭ «Общая площадь земельных участков, предоставленных под жилищное строительство и комплексное освоение в целях жилищного строительства»: на 2011 год - 2000 га, на 2012 год - 2500 га. По итогам деятельности Фонда в 2011 и 2012 годах фактические значения указанного показателя составили: в 2011 году - 2045 га, в 2012 году - 2853,9 гектара.

Согласно информации, представленной Фондом, в среднем по проектам, реализуемым в целях жилищного строительства на земельных участках Фонда, достигнуто сокращение сроков от даты подписания договора аренды до ввода в эксплуатацию I-й очереди строительства в 2,1 раза по сравнению с аналогичными проектами, реализуемыми без участия Фонда. Первые жилые дома на земельных участках Фонда введены в эксплуатацию в 2010 году. По состоянию на 30 сентября 2013 года в 11 субъектах Российской Феде-

рации в эксплуатацию введено всего 159 домов общей площадью более 1,856 млн. кв. метров.

По состоянию на 30 сентября 2013 года на земельных участках общей площадью 7483,04 га, предоставленных Фондом для комплексного освоения в целях жилищного строительства, реализуется 141 проект комплексного освоения земельных участков в 41 субъекте Российской Федерации.

Общий расчетный объем жилья, возводимого и планируемого к возведению, находящегося в стадии разработки документации по планировке территории, проектирования, строительства и ввода объектов в эксплуатацию на предоставленных Фондом земельных участках, составляет 19,351 млн. кв. м (без учета площади жилых помещений, фактически введенных в эксплуатацию - 18,102 млн. кв. метров).

По итогам 2012 года фактическое значение КПЭ «Общий расчетный объем жилья, возводимого и планируемого к возведению на земельных участках Фонда, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства» составило 14,4 млн. кв. м, что на 9 % выше установленного значения. При плановом значении данного КПЭ на 2013 год 17,5 млн. кв. м фактическое его выполнение на 30 сентября 2013 года составило 19,351 млн. кв. м, что на 10,5 % выше установленного.

Содействие жилищно-строительным кооперативам

При участии Фонда в разной стадии реализации находится 71 проект создания кооперативов в 39 субъектах Российской Федерации. По состоянию на сентябрь 2013 года попечительским советом Фонда приняты решения о передаче 17 кооперативам земельных участков Фонда общей площадью 211,254 га в 13 субъектах Российской Федерации. Общее количество членов указанных кооперативов составляет 1702 человека.

В 2012 году Фонд инициировал создание 27 кооперативов (в среднем 2,25 кооператива в месяц). За 9 месяцев 2013 года Фонд инициировал создание 44 кооперативов (в среднем 5 кооперативов в месяц).

Вместе с тем Фондом договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками с кооперативами не заключены (за исключением ЖСК «Сигма», Новосибирская область, пос. Каинская заимка, договор от 17 июля 2013 года № ДЗ-73). Основной причиной этого является невыполнение членами ЖСК обязательств по сбору первоначальных паевых взносов в размере 20 % суммы всех паевых взносов.

В составе годовых КПЭ Фонда на 2013 год установлен показатель «Процент прироста количества жилищно-строительных кооперативов, созданных из числа отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ», плановое значение которого предусматривает увеличение за 2013 год количества кооперативов вдвое по сравнению с 2012 годом. По те-

кущим результатам 2013 года плановое значение данного показателя перевыполнено Фондом более чем в 6 раз.

Эффективность проведения аукционов

Продажа земельных участков Фонда, а также права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, и для иных целей, предусмотренных статьей 4 Федерального закона № 161-ФЗ, осуществляется по результатам аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 38, 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьями 16.1 и 16.7 Федерального закона № 161-ФЗ.

При этом в соответствии с частью 7 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Статьей 4 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определено, что субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями указанного Федерального закона.

Определение начальной цены предмета аукциона определялось Фондом на основании отчетов об оценке.

По состоянию на 30 сентября 2013 года Фондом для целей жилищного строительства и иного развития территории проведены аукционы в отношении 337 земельных участков общей площадью 8887,8 га, из них в отношении 295 земельных участков общей площадью 8193,9 га заключены договоры аренды, купли-продажи, безвозмездного срочного пользования в целях строительства жилья экономического класса, а также договоры купли-продажи объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты.

На указанную дату в собственности Фонда находились 42 земельных участка общей площадью 693,9 га, которые не были предоставлены по итогам проведенных аукционов, что составляет 12 % общего количества земельных участков, 7 % их общей площади и 2 % запланированной площади жилья.

По результатам проведения в 2011-2012 годах аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства по 41 земельному участку общей

площадью 2282,78 га, что составляет 50 % общей площади земельных участков, предоставленных Фондом застройщикам договоры аренды заключены по начальной цене. Основными причинами сложившейся ситуации являлись участие в аукционе менее 2 участников и отсутствие предложений участников аукциона об увеличении начальной цены.

Инвестиционная деятельность

Программами деятельности Фонда на 2011-2012 годы предусмотрен КПЭ «Удельный вес расходов на развитие технологий и инвестиционную деятельность, в том числе направленных на достижение социального эффекта в общем объеме расходов Фонда», который рассчитывается как отношение объема расходов на развитие технологий и инвестиционную деятельность к общему объему расходов за вычетом расходов на налоги. Объединение в рамках рассматриваемого КПЭ расходов различной направленности представляется не вполне обоснованным, так как они производятся в рамках реализации различных функций и задач Фонда.

По итогам деятельности за 2011 год указанный КПЭ составил 43,9 %, что на 9 % выше планового показателя, за 2012 год - 45,5 %, превысив плановый показатель на 8 %. Фактически указанный показатель отражает удельный вес расходов, направленных на инженерную инфраструктуру и развитие технологий, и преследует цель ограничения расходов Фонда на текущую деятельность, не характеризуя при этом эффективность их использования.

Исполнение расходов по обеспечению подключения к инженерным сетям и объектам инженерной инфраструктуры, в том числе на проведение строительно-технических экспертиз, при плановых назначениях в 2011 году в сумме 1159252,3 тыс. рублей фактически составило 1005889,1 тыс. рублей, или 86,7 %, в 2012 году при плановых назначениях 1360187,0 тыс. рублей фактически составило 1155186,2 тыс. рублей, или 84,9 процента.

Программой деятельности на 2013 год данный КПЭ заменен на ключевой показатель прироста инвестиционного портфеля.

С целью определения полезного эффекта инвестиционной деятельности Фондом разработаны показатели социально-экономической эффективности инвестиционных проектов Фонда, направленные на увеличение объемов строительства жилья экономического класса, преимущественно малоэтажного.

2.2. Выполнение ключевых показателей эффективности деятельности Фонда

Сведения о плановых и фактически достигнутых значениях ключевых показателей эффективности деятельности Фонда в 2011-2012 годах приведены в таблице:

Наименование КПЭ	2011 г.		2012 г.		2013 г.
	плановое значение КПЭ	фактическое значение КПЭ	плановое значение КПЭ	фактическое значение КПЭ	плановое значение КПЭ
Общий объем земель, вовлеченных в оборот для жилищного строительства, га	4800-5500	5405,57	7500-8200	7992,46	7500-8200
Объем земель, вовлеченных в оборот для строительства жилья экономического класса, га	3300-3800	5266,12	5250-5750	7577,14	5250-5750
Объем земель, вовлеченных в оборот для малоэтажного жилищного строительства экономического класса, га	2600-3100	4730,96	4200-4700	7027,15	4200-4700
Общая площадь земельных участков, предоставленных под жилищное строительство и комплексное освоение в целях жилищного строительства, га	2000-2600	2045,15	2500-3000	2853,92	4000-4500
Количество вовлеченных в оборот земельных участков, предназначенных для размещения объектов ПСМ, шт.	8-15	15	10-14	11	10-14
Количество вовлеченных в оборот земельных участков, предназначенных для размещения промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов, шт.	5-8	6	-	-	-
Земельные участки, предоставляемые для размещения объектов ПСМ, ориентированных на малоэтажное строительство из энергоэффективных и экологически чистых материалов, шт.	8-14	9	10-14	12	10-14
Выполнение в установленные сроки работ, включенных в планы мероприятий по освоению земельных участков Фонда, ответственным исполнителем которых является Фонд, %	100	100	100	100	-
Снижение цен приобретения 1 кв. м жилья по сравнению с централизованно установленными ценами для соответствующих регионов, %	3-7	5,16	-	-	-
Общий расчетный объем жилья, возводимого и планируемого к возведению на земельных участках Фонда, млн. кв. м	-	-	13,2-13,8	14,42	17,5-20,0
Выручка от реализации товаров, работ, услуг, прав, млн. руб.	4600-5200	4437,55	5000-5600	3787,38	5900-6650
Удельный вес инвестиционных расходов и расходов на развитие технологий, %	40-50	43,92	42-55	45,53	-
Процент прироста количества ЖСК, созданных из числа отдельных категорий граждан, %	-	-	-	-	100-300
Прирост инвестиционного портфеля, %	-	-	-	-	50-100

Согласно представленной информации в 2011-2012 годах Фондом достигнута все КПЭ, за исключением выручки от реализации товаров, работ, услуг, прав.

2.3. Эффективность деятельности Фонда по содействию обустройству территории посредством строительства объектов инфраструктуры

Результативность реализации инвестиционных проектов

Согласно представленной Фондом информации по состоянию на 30 июня 2013 года на основании решений попечительского совета Фондом приняты обязательства на общую сумму 4317,0 млн. рублей по обеспечению

69 земельных участков инженерной инфраструктурой, где запланировано строительство не менее 3,5 млн. кв. м жилья. Исполнение указанных обязательств составило 2338,3 млн. рублей (54,2 %). Указанные средства направлены на обеспечение инженерной инфраструктурой 21 земельного участка в 5 субъектах Российской Федерации.

Согласно программам деятельности Фонда на 2011, 2012 и 2013 годы за счет средств Фонда планировалось в рамках 16 инвестиционных проектов, реализуемых на территории 12 субъектов Российской Федерации, обеспечить инженерной инфраструктурой земельные участки общей площадью 2281,28 гектара.

По всем проектам осуществление Фондом инвестиционной деятельности проходило в форме внесения платы за подключение к инженерным сетям организаций коммунального комплекса.

Сведения о внесении Фондом платы за подключение земельных участков Фонда к инженерным сетям по состоянию на 30 сентября 2013 года приведены в таблице:

Наименование инвестиционного проекта	Площадь земельного участка, га.	Исполнение обязательств по внесению платы за подключение, млн. руб.				
		2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	Всего
«Истра» (Московская обл., г. Истра)	65,5	183,4	286,1	28,0	-	497,5
«Патрокл» (Приморский край, г. Владивосток)	162,5	-	67,5	125,4	-	192,9
«Трудовое» (Приморский край, г. Владивосток)	400	-	280,0	278,1	-	558,1
«Киров-48» (Кировская обл., Кирово-Чепецкий район)	48,7	-	50,4	57,6	-	108,0
«Челябинск» (Челябинская обл., Сосновский район)	282,8	-	322,0	598,0	-	920,0
«Курган» (Курганская обл., Заозерный район)	86,3	-	-	64,7	-	64,7
Всего	1045,8	183,4	1006,0	1151,8	-	2341,2

Фондом осуществлено финансирование 6 из 16 проектов, исполнены обязательства по внесению платы за подключение по 2 проектам («Патрокл» - 192,9 млн. рублей и «Челябинск» - 920,0 млн. рублей). По 12 инвестиционным проектам обязательства Фонда на 2013-2015 годы составляют 1976,0 тыс. рублей. По различным причинам утратили свою силу обязательства Фонда по внесению платы за подключение за застройщиков по инвестиционным проектам «Псков», «Киров-52».

2.4. Эффективность использования средств Фонда на реализацию проекта «Киров-48»

Фондом заключены договоры от 10 февраля 2011 года № ДЗ-05 и № ДЗ-6 аренды земельных участков площадью 29,76 га и 18,91 га с ОАО «К.Р.И.К.» с целью строительства жилья. Расходы Фонда на реализацию мероприятий инвестиционной программы, реализуемой ООО «Стройсервис» в интересах подключения указанных участков к сетям водоснабжения и водоотведения, предусмотрены в сумме 144,0 млн. рублей.

В рамках указанной инвестиционной программы строительство водовода, насосной станции, напорных и самотечных канализационных коллекторов, канализационной насосной станции осуществлялось в отсутствие проекта организации строительства, работы по отрывке траншей и прокладке водовода и коллектора на ряде участков не начаты.

В нарушение требований части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса и пункта 23 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», проектная документация на строительство объектов водоснабжения и водоотведения ООО «Стройсервис» разработана не в полном объеме, а именно: отсутствовал проект организации строительства.

В нарушение части 1 статьи 49 Градостроительного кодекса заключения экспертизы на проектную документацию по объектам водоснабжения и водоотведения в рамках инвестиционной программы ООО «Стройсервис» не получены. В связи с этим подтвердить соответствие проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, результатам инженерных изысканий не представляется возможным.

В нарушение части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса строительство объектов осуществлялось ООО «Стройсервис» при отсутствии разрешений на строительство.

В нарушение части 5 статьи 52 Градостроительного кодекса ООО «Стройсервис» в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган исполнительной власти Кировской области извещение о начале работ по строительству объектов водоснабжения и водоотведения не направлялось.

Фондом по состоянию на 30 июня 2013 года перечислено на счета ООО «Стройсервис» в виде платы за подключение 107999,7 тыс. рублей. Объем выполненных работ согласно справкам (форма № КС-3), представленным ООО «Стройсервис», составил 56238,4 тыс. рублей.

Проверкой установлено, что ООО «Стройсервис» приняло ряд работ, которые фактически подрядной организацией ООО «Кронос» не выполнялись. Так, по акту выполненных работ (форма № КС-2) от 24 декабря 2012 года № 01 по разделу «Устройство подъездов к КНС» не были выполнены принятые ООО «Стройсервис» работы по разработке грунтов с погрузкой в автосамосвалы, по устройству подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песка (со стоимостью песка), по устройству подстилающих и выравнивающих слоев оснований из щебня (со стоимо-

стью щебня), разработке грунта в отвал, устройству дорожных покрытий из сборных прямоугольных железобетонных плит площадью 10,5 кв. м (со стоимостью железобетонных плит), по укладке водопроводных труб на общую сумму 1502,98 тыс. рублей.

Не выполнены принятые ООО «Стройсервис» по акту (форма № КС-2) от 30 августа 2012 года № 02 по разделу «Установка насосного оборудования» работы по установке электрической машины переменного тока с короткозамкнутым ротором, канализационный насос не приобретен и не установлен. Всего выборочной проверкой выявлено необоснованных завышений при приемке ООО «Стройсервис» работ по строительству объектов инвестиционной программы на сумму 4391,9 тыс. рублей.

Мероприятия по обеспечению земельных участков объектами водоснабжения и водоотведения, указанные в актах о присоединении объекта заказчика к сетям водоснабжения и водоотведения ООО «Стройсервис» (от 12 декабря 2012 года № 2 и от 17 декабря 2012 года № 1), подписанных представителями ОАО «К.Р.И.К.» и ООО «Стройсервис», фактически не выполнены. Техническая готовность к подаче ресурсов по состоянию на 25 июня 2013 года ООО «Стройсервис» не обеспечена.

В целях проверки выполнения принятых ООО «Стройсервис» обязательств Фондом с ОАО «ККС» на конкурсной основе заключен договор от 11 сентября 2012 года № Д-92, предметом которого являлось проведение строительно-технической экспертизы по выполнению ООО «Стройсервис» мероприятий по подключению, предусмотренных договором о подключении, заключенным между ОАО «К.Р.И.К.» и ООО «Стройсервис».

Несмотря на невыполнение ООО «Стройсервис» обязательств по подключению объектов, ОАО «ККС» направило в Фонд заключение строительно-технической экспертизы от 18 декабря 2012 года, где подтвердило их выполнение в полном объеме, а также соответствие выполненных работ проектной документации и графику их производства.

На основании актов о присоединении и представленного ОАО «ККС» положительного заключения Фондом 8 декабря 2012 года перечислены ООО «Стройсервис» в виде платы за подключение 57599,8 тыс. рублей и произведена оплата услуг ОАО «ККС» за проведение экспертизы в сумме 455,0 тыс. рублей.

По фактам выявленных инспекторами Счетной палаты в июне 2013 года нарушений при реализации ООО «Стройсервис» инвестиционной программы в Федяковском сельском поселении Фонд в инициативном порядке 11 июля 2013 года обратился в УФСБ России по Кировской области. По заявлению Фонда 29 июля 2013 года возбуждено уголовное дело № 24923 по факту хищения денежных средств Фонда в сумме 57599,82 тыс. рублей путем обмана относительно действительных объемов и стоимости работ по подключению объ-

ектов капитального строительства на земельных участках Фонда в Федяковском сельском поселении к системам водоснабжения и водоотведения.

Помимо обращения в правоохранительные органы Фондом направлены иски в Арбитражный суд Кировской области (исх. от 25 июля 2013 года № АА-06/6317) о взыскании с застройщика и экспертной организации, выдавшей документ о выполнении всех необходимых работ, суммы убытков в размере 108 млн. рублей.

2.5. Эффективность использования средств Фонда на реализацию инвестиционных проектов «Патрокл» и «Трудовое»

Проект «Патрокл»

Согласно условиям соглашения о порядке подключения объектов капитального строительства к сетям водоснабжения от 28 июля 2011 года № ИД-2, заключенного между Фондом и ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России», Фондом за застройщика на расчетный счет краевого государственного унитарного предприятия «Приморский водоканал» (далее - КГУП «Приморский водоканал») внесена плата за подключение в сумме 192,8 млн. рублей.

Проверкой установлено, что условиями договора от 15 июля 2011 года № 96/573-11 о подключении объектов капитального строительства микрорайона к системам водоснабжения, заключенного между ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» (заказчик) и КГУП «Приморский водоканал» (исполнитель), обязательства исполнителя первоначально включали проектирование и строительство резервуаров чистой воды емкостью 10000 куб. м на площадке «Морское кладбище». Вместе с тем реализация данного мероприятия осуществлена в рамках подпрограммы «Развитие г. Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе».

В этой связи в инвестиционную программу и договор о подключении внесены изменения, которые вместо проектирования и строительства резервуаров чистой воды стоимостью 118797,1 тыс. рублей предусматривают следующие мероприятия с тем же объемом финансирования:

- замена участков сетей, запорной арматуры, секущих затворов (не предусматривают увеличение мощности или пропускной способности и выполняются в рамках производственной программы ресурсоснабжающей организации);

- техническое перевооружение хлораторной, которое в соответствии с пунктом 26 методических рекомендаций по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, утвержденных приказом Минрегиона России от 10 октября 2007 года № 99, осуществляется за счет надбавок к тарифам, а не платы за подключение.

Таким образом, указанные в договоре от 15 июля 2011 года № 96/573-11 о подключении, заключенном между ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» и КГУП «Приморский водоканал», мероприятия на сумму 118797,1 тыс. рублей непосредственного отношения к выполнению мероприятий по подключению строящегося на землях Фонда микрорайона не имели, правовые основания для включения в договор указанных обязательств отсутствовали.

При разработке и утверждении Думой г. Владивостока инвестиционной программы КГУП «Приморский водоканал» не учтены результаты реализации подпрограммы «Развитие г. Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе», в рамках которой выполнено мероприятие «Строительство объектов обеспечения водоснабжения г. Владивостока и других населенных пунктов Приморского края из подземных источников Пушкинского месторождения» стоимостью свыше 2,16 млрд. рублей.

В результате в микрорайоне бухты Патрокл по ул. Можайской проложено два параллельных водовода диаметром 800 мм каждый, протяженностью 1500 пог. м, а также запроектирован третий водовод диаметром 800 мм, реальная потребность в котором отсутствует.

Проверкой установлено, что из 192,8 млн. рублей, перечисленных Фондом на счета КГУП «Приморский водоканал» в виде платы за подключение в соответствии с тарифом, утвержденным постановлением администрации г. Владивостока от 10 июня 2011 года № 1443, непосредственно на мероприятия по подключению строящегося жилья на участках Фонда израсходовано 53713,7 тыс. рублей.

По состоянию на 15 июля 2013 года строительство внутриплощадочных сетей водоснабжения строящихся жилых домов на участках Фонда не завершено. Мероприятия и обязательства, предусмотренные условиями договора от 15 июля 2011 года № 96/573-11, выполнены застройщиком ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» не в полном объеме: не осуществлены проектирование и строительство кольцевых внутриквартальных сетей от точки подключения 1 до точки подключения 2, а также проектирование и строительство внутриквартальных сетей от точки подключения 1 (ул. Можайская).

Таким образом, подписанные ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» и КГУП «Приморский водоканал» акты от 18 сентября 2012 года № 1 и от 12 декабря 2012 года № 2 о выполнении в полном объеме мероприятий по присоединению объектов заказчика к сетям водоснабжения, эксплуатируемым КГУП «Приморский водоканал», оформлены в нарушение требований пунктов 10, 11, 12 Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года № 83.

Проверкой установлено, что в рамках реализации инвестиционной программы КГУП «Приморский водоканал» по объекту «Перекладка водопровода Д=400 мм, проложенного в районе ул. Можайской с увеличением диаметра до 800 мм» приняты и оплачены работы, которые подрядной организацией фактически не выполнялись:

- по устройству щебеночного основания под трубопроводы, по приобретению щебня из природного камня (марки 1400, фракция 40-70 мм) объемом 3185 куб. м на общую сумму 4093,06 тыс. рублей;

- по розливу вяжущих материалов, устройству щебеночных оснований, устройству покрытий из асфальтобетонных смесей, устройству бетонной подготовки площадью 700 кв. м на сумму 654,4 тыс. рублей.

Проект «Трудовое»

Согласно условиям договоров о подключении объектов капитального строительства комплексной жилой застройки к системам водоснабжения и водоотведения от 11 ноября 2011 года № 159/944-11 и от 11 ноября 2011 года № 160/495-11, заключенных между ООО «Далта-Восток-1» (заказчик) и КГУП «Приморский водоканал» (исполнитель), плата за подключение установлена в размере 799789,4 тыс. рублей (водоснабжение - 472230,0 тыс. рублей, водоотведение - 327559,4 тыс. рублей).

Фондом с застройщиком ООО «Далта-Восток-1» подписано соглашение от 13 декабря 2011 года № ИД-5, согласно которому Фонд за застройщика вносит плату за подключение в соответствии с тарифом, утвержденным постановлением администрации г. Владивостока от 10 июня 2011 года № 1443, на расчетный счет КГУП «Приморский водоканал» в сумме 799789,4 тыс. рублей.

Согласно условиям договоров о подключении обязательства исполнителя включают мероприятия по водоснабжению, в числе которых:

- внедрение системы УФ-обеззараживания воды на I очереди насосно-фильтровальной станции Артемовского гидроузла (относится к мероприятиям, направленным на повышение качества оказываемой услуги, и в соответствии с пунктом 26 методических рекомендаций по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса осуществляется за счет надбавок к тарифам, а не платы за подключение);

- замена запорной арматуры и ремонт сетей относятся к мероприятиям производственной программы ресурсоснабжающей организации и финансируются в рамках тарифа на оказание услуг водоснабжения.

По водоотведению в числе мероприятий инвестиционной программы предусмотрено реконструкция КНС № 68 (ДВЖД) ст. Угольная, которая не может быть задействована для обеспечения водоотведения с участков Фонда.

По состоянию на 30 июня 2013 года Фондом за ООО «Далта-Восток-1» внесена плата за подключение на счета КГУП «Приморский водоканал» в сумме 557941,7 тыс. рублей, из которых по состоянию на 15 июля 2013 года освоено 127759,6 тыс. рублей, что составляет 22,9 % полученной суммы. При этом 58699,2 тыс. рублей освоено при внедрении системы УФ-обеззараживания в интересах г. Владивостока в целом.

Проверкой установлено, что КГУП «Приморский водоканал» приняты отдельные работы, которые фактически подрядной организацией не выполнялись. Всего выявлено завышений объемов принятых работ по отношению к фактически исполненным на общую сумму 16641,21 тыс. рублей.

Соблюдение требований градостроительного законодательства

При реализации инвестиционных проектов «Патрокл» и «Трудовое» в нарушение части 1 статьи 49 Градостроительного кодекса КГУП «Приморский водоканал» для получения заключения экспертизы на проектную документацию не обращалось и заключение не получало. В связи с этим подтвердить соответствие проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности, результатам инженерных изысканий не представляется возможным.

В нарушение части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса КГУП «Приморский водоканал» заявления о выдаче разрешений на строительство внеплощадочных сетей водоснабжения и водоотведения в уполномоченный орган не направляло. Строительство объектов водоснабжения и водоотведения для подключения строящегося жилья на участках Фонда осуществлялось при отсутствии разрешений на строительство.

В нарушение пункта 2.1 положения о выдаче ордера на производство земляных работ на территории Владивостокского городского округа, утвержденного постановлением администрации г. Владивостока от 29 апреля 2011 года № 986, в отсутствие документации по планировке территории, разрешений на строительство управлением градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока выданы ордера на производство земляных работ КГУП «Приморский водоканал» для строительства объектов водоснабжения и водоотведения в микрорайоне бухты Патрокл и в пос. Трудовое.

В нарушение части 5 статьи 52 Градостроительного кодекса КГУП «Приморский водоканал» в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган исполнительной власти Приморского края извещения о начале работ по строительству объектов водоснабжения и водоотведе-

дения не направляло. Государственный строительный надзор за строительством объектов водоснабжения и водоотведения при реализации инвестиционных проектов «Патрокл» и «Трудовое» в г. Владивостоке не осуществлялся.

В целях контроля реализации инвестиционных проектов «Патрокл» и «Трудовое» Фондом заключены договоры на оказание услуг по проведению строительно-технической экспертизы с ООО «ВЕЛД» от 28 ноября 2011 года № 243-2011 на сумму 1200,0 тыс. рублей и от 28 сентября 2012 года № Д-100 на сумму 540,0 тыс. рублей и с ООО «ГК Контроль» от 27 июня 2012 года б/н на сумму 5670,6 тыс. рублей. Проверкой установлено, что исполнителями строительно-технической экспертизы представлена в Фонд недостоверная информация о реализации инвестиционных проектов.

Эффективность внутреннего финансового контроля

Управление финансового контроля, положение о котором утверждено генеральным директором Фонда 15 февраля 2010 года, не обеспечило надлежащий контроль за целевым характером и эффективным использованием средств Фонда в рамках реализации инвестиционных проектов «Патрокл», «Трудовое» и «Киров-48». При внесении Фондом платы за подключение за ОАО «К.Р.И.К.» на счета ООО «Стройсервис» Фонд фактически финансировал инвестиционную программу, утвержденную администрацией Федяковского сельского поселения, в нарушение части 1 статьи 5 Федерального закона № 210-ФЗ. Управлением внутреннего финансового контроля нарушения при использовании средств Фонда, направленных в виде платы за подключение к сетям инженерной инфраструктуры, до настоящей проверки Счетной палаты выявлены не были.

Возражения или замечания руководителей объектов контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия

Замечания Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства к акту по результатам контрольного мероприятия «Проверка деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, а также эффективности выполнения Фондом возложенных на него функций в 2011-2012 годах и истекшем периоде 2013 года» от 6 ноября 2013 года № АБ-01/9665 на 2 л. в 1 экземпляре.

Заключение на замечания Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства к акту по результатам контрольного мероприятия «Проверка деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, а также эффективности выполнения Фондом возложенных на него функций в 2011-2012 годах и истекшем периоде 2013 года», утвержденное аудитором Счетной палаты от 14 ноября 2013 года № 13-1495/1303, на 4 л. в 1 экземпляре.

С целью устранения выявленных Счетной палатой Российской Федерации нарушений и недостатков Фонд обратился в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (письмо губернатору Приморского края от 4 сентября 2013 года № АБ-01/7497), органы местного самоуправления и ресурсоснабжающие организации с требованиями о принятии соответствующих мер.

В ходе проверки Фондом направлены иски в арбитражные суды о расторжении договоров и взыскании убытков и штрафов в отношении организаций, оказывавших услуги по строительно-технической экспертизе: ООО «ГК «Контроль» - в сумме 1743,7 тыс. рублей (проект «Трудовое») (исх. от 5 августа 2013 года № АА-06/6465); ООО «ВЕЛД» - в сумме 1740,0 тыс. рублей (проект «Патрокл») (исх. от 5 августа 2013 года № АА-06/6466), ОАО «ККС» - в сумме 58154,2 тыс. рублей (проект «Киров-48») (исх. от 28 июля 2013 года № АБ-06/8726).

По результатам проверки Фондом разработан план-график мероприятий по устранению выявленных нарушений и недостатков (исх. от 11 ноября 2013 года № АБ-01/9831). Заместитель генерального директора Фонда и руководитель департамента инженерной инфраструктуры, в должностные обязанности которых входили вопросы обеспечения земельных участков Фонда инженерной инфраструктурой, освобождены от занимаемых должностей.

Разработан комплекс мер по совершенствованию нормативных документов Фонда.

Выводы

1. Основным законодательным актом, регламентирующим деятельность Фонда, является Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». В течение 2009-2013 годов при участии и по инициативе Фонда приняты 17 федеральных законов, направленных на совершенствование указанного законодательного акта. Принятые поправки к федеральному законодательству в целом позволили повысить эффективность деятельности Фонда в целях содействия развитию жилищного строительства в Российской Федерации.

2. В соответствии с положениями Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ в целях содействия развитию рынка земельных участков Фонд реализует ряд предусмотренных Законом функций.

По результатам аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, переданных в собственность Фонда, для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также аукционов по продаже земельных участков Фонда для жилищного строительства за весь период своей деятельности до

30 июня 2013 года Фондом предоставлено 194 земельных участка общей площадью 7208,3 гектара.

На земельных участках общей площадью 7483,04 га, предоставленных Фондом для комплексного освоения в целях жилищного строительства, реализуется 141 проект комплексного освоения земельных участков в 41 субъекте Российской Федерации, общий расчетный объем жилья составляет 19,351 млн. кв. м. Ввод жилья осуществлен в объеме 1,856 млн. кв. метров.

С декабря 2012 года Фондом проведены первые аукционы на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда с лицами, предложившими минимальную цену продажи жилья экономического класса, по результатам которых в Ростовской, Ивановской областях, Пермском и Приморском краях предоставлены земельные участки общей площадью 55,3 га для строительства 5 многоквартирных домов с общим количеством 474 квартиры, минимальной общей площадью жилых помещений 24896 кв. м, строительства 353 малоэтажных индивидуальных жилых домов, минимальной общей площадью жилых помещений 43850 кв. метров.

В целях размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного и иного строительства, Фондом за период с 2011 года по 30 июня 2013 года вовлечено 32 земельных участка, из которых по результатам аукционов предоставлено 25 земельных участков.

По состоянию на 30 июня 2013 года Фондом реализуется 57 проектов создания жилищно-строительных кооперативов в 37 субъектах Российской Федерации. Ориентировочная площадь земельных участков, предназначенных для передачи кооперативам в рамках реализации указанных проектов, может составить более 478 гектаров.

3. По результатам мониторинга, проведенного Фондом, в 36 субъектах Российской Федерации не приняты законы, устанавливающие правила формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Фонда, тем самым в установленный трехмесячный срок не выполнены рекомендации, предусмотренные пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 25 октября 2012 года № 1099.

4. Значительная часть участков, вовлекаемых Фондом для целей жилищного строительства, изначально представляет собой земли сельскохозяйственного назначения. По состоянию на 1 октября 2013 года по 14 из 48 распорядительных актов о включении участков Фонда в границы населенных пунктов (Республика Башкортостан, Волгоградская, Новгородская, Свердловская, Московская, Иркутская, Ленинградская области) свыше года органами местного

самоуправления в связи с отсутствием в бюджетах муниципальных образований необходимых средств не выполнены мероприятия по приведению документов территориального планирования в соответствие с решениями органов исполнительной власти, что препятствует использованию Фондом участков площадью 857,3 га для целей жилищного строительства.

Фонд, располагая реальными возможностями для оказания финансовой помощи муниципальным образованиям в этих вопросах, не имеет достаточных правовых оснований для осуществления указанной деятельности.

5. При разработке, принятии и внесении последующих изменений в инвестиционную программу ООО «Стройсервис», реализуемую в интересах инвестиционного проекта Фонда «Киров-48», администрацией Федяковского сельского поселения допущены многочисленные нарушения Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»:

- проект инвестиционной программы ООО «Стройсервис» в региональную службу по тарифам Кировской области в 2011 году не направлялся, заключение на проект инвестиционной программы ООО «Стройсервис» органом, осуществляющим государственное регулирование тарифов в Кировской области, не выдавалось;

- администрацией Федяковского сельского поселения допущено превышение полномочий, выразившееся в утверждении инвестиционной программы ООО «Стройсервис», что в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ отнесено к компетенции представительного органа поселения;

- инвестиционная программа принята для организации, которая эксплуатацию систем водоснабжения и водоотведения не осуществляла, тарифов на оказание услуг не имела, организацией коммунального комплекса в 2011 году не являлась;

- договор в целях развития систем коммунальной инфраструктуры, определяющий условия выполнения инвестиционной программы, администрацией сельского поселения с ООО «Стройсервис» не заключался;

- мониторинг реализации инвестиционной программы ООО «Стройсервис» администрацией сельского поселения не осуществлялся.

6. Фонд не является субъектом отношений, регулируемых Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» и Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Действующий порядок размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд Фонда не предусматривает проведение

торгов в электронной форме, а возможность размещения Фондом информации на сайте www.zakupki.gov.ru отсутствует.

В 2011 году общая стоимость лотов, по которым торги и запросы ценовых котировок признаны несостоявшимися, составила 270076,25 тыс. рублей, или 34,4 % общей стоимости лотов, в 2012 году - 173555,97 тыс. рублей, или 25,9 % их общей стоимости.

Без изменения начальной цены в 2011 году размещено 300 заказов на сумму 451748,69 тыс. рублей, что составило 70,7 % общей стоимости заключенных договоров. В 2012 году без изменения начальной цены размещено 218 заказов на сумму 392380,78 тыс. рублей, что составило 67,4 % общей стоимости заключенных договоров.

7. Фактический объем доходов и поступлений в 2011 году оказался ниже запланированного на 184,4 млн. рублей (4,0 %) и составил 4505,6 тыс. рублей, в 2012 году исполнение по доходам и поступлениям было ниже запланированного на 1214,3 млн. рублей (24 %) и составило 3899,9 тыс. рублей. В целом уменьшение доходов Фонда по итогам 2012 года составило 13,4 % по отношению к предыдущему году в основном по причине снижения более чем в 4 раза доходов от продажи земельных участков и объектов недвижимости.

8. Расходы Фонда в 2011 году составили 4540,2 млн. рублей, в 2012 году - 4525,5 млн. рублей. Основными статьями расходов Фонда являлись расходы на уплату налогов и сборов (41 %), административно-хозяйственные расходы и расходы на содержание персонала (28 %), на обеспечение подключения к инженерным сетям и объектам инженерной инфраструктуры (24 процента).

Фондом в течение 2011 года было уплачено налогов в бюджеты всех уровней на общую сумму 2111474 тыс. рублей, в 2012 году - 1560911 тыс. рублей. Размер фактической налоговой нагрузки Фонда в бюджеты всех уровней суммарно за 2011-2012 годы составил 43,7 % суммы фактически полученной выручки за данный период. При этом налоговая нагрузка продолжает расти вследствие увеличения в первую очередь сумм земельного налога.

Средняя заработная плата с учетом премий составила: в 2011 году - 263,1 тыс. рублей, в 2012 году - 293,0 тыс. рублей. Увеличение средней заработной платы сотрудников Фонда в 2011 году по отношению к 2010 году составило 35 %, а в 2012 году по отношению к 2011 году - 11,4 процента.

В период 2011 и 2012 годов на счетах Фонда числились остатки денежных средств, которые по состоянию на 1 января 2012 года составляли 3188,7 млн. рублей, на 1 января 2013 года - 2563,0 млн. рублей, что составляет 70,7 % и 65,7 % полученной Фондом выручки за соответствующий год.

9. Фондом ежегодно перевыполняются (за исключением выручки от реализации) утвержденные попечительским советом Фонда ключевые показатели эффективности его деятельности.

При этом ключевой показатель «Удельный вес расходов на развитие технологий и инвестиционную деятельность, в том числе направленных на достижение социального эффекта, в общем объеме расходов Фонда» не отражает эффективность использования средств, а направлен на сдерживание роста операционных расходов. По ряду функций, реализуемых Фондом, ключевые показатели эффективности не установлены.

10. По состоянию на 30 сентября 2013 года в собственности Фонда находилось 42 земельных участка общей площадью 693,9 га, которые не были предоставлены по итогам проведенных аукционов, что составляет 12 % их общего количества, или 7 % общей площади.

По результатам проведения в 2011-2012 годах аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства по 41 земельному участку общей площадью 2282,78 га договоры аренды заключены по начальной цене, что составляет 50 % их общего числа и свидетельствует о низкой конкуренции, а в ряде случаев - ее отсутствии.

В целях выполнения задачи содействия развитию деятельности по архитектурно-строительному проектированию Фондом разработаны и учтены в его библиотеке 35 проектов повторного применения, расходы на разработку которых в 2011-2012 годах составили 72451,8 тыс. рублей, реализован 1 проект.

11. В целях выполнения задачи содействия обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры Фондом всего были запланированы к реализации 16 инвестиционных проектов, реализованы 2 проекта («Челябинск» и «Патрокл»), 2 проекта прекращены («Киров-52» и «Псков»). В течение 2011-2013 годов в 10 субъектах Российской Федерации осуществлялась реализация 12 инвестиционных проектов на 28 земельных участках общей площадью 1831,90 гектара.

По состоянию на 30 июня 2013 года Фондом приняты обязательства по обеспечению 69 земельных участков инженерной инфраструктурой на общую сумму 4317,0 млн. рублей, на которых запланировано строительство не менее 3,5 млн. кв. м жилья. Исполнение указанных обязательств составило 2338,3 млн. рублей, или 54,2 процента.

12. При реализации инвестиционного проекта Фонда «Киров-48» из 144000,0 тыс. рублей, предусмотренных соглашением с застройщиком ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация», Фондом по состоянию на 30 июня 2013 года внесена плата за подключение на счет ООО «Стройсервис» в сумме 107999,7 тыс. рублей, из которых согласно представленной форме № КС-3 освоено 56238,4 тыс. рублей, или 52 % полученной суммы.

Выборочной проверкой актов приемки ООО «Стройсервис» работ по строительству объектов инвестиционной программы выявлено необоснованных завышений на общую сумму 4391,9 тыс. рублей.

При отсутствии построенных объектов водоснабжения и водоотведения для подключения объектов жилищного строительства ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» и ООО «Стройсервис» в декабре 2012 года подписаны акты о техническом присоединении объектов заказчика к сетям водоснабжения и водоотведения ООО «Стройсервис».

По заявлению Фонда УФСБ России по Кировской области 29 июля 2013 года возбуждено уголовное дело по факту хищения денежных средств Фонда в сумме 57599,82 тыс. рублей путем обмана относительно действительных объемов и стоимости работ по подключению объектов капитального строительства на земельных участках Фонда в Федяковском сельском поселении.

Фондом поданы иски в Арбитражный суд Кировской области по взысканию убытков в сумме 108000,0 тыс. рублей.

13. В рамках реализации инвестиционного проекта Фонда «Патрокл» из 192800,0 тыс. рублей, перечисленных Фондом на счета КГУП «Приморский водоканал» в виде платы за подключение, непосредственно на мероприятия по подключению строящихся на участках Фонда объектов капитального строительства (жилья) израсходовано 53713,7 тыс. рублей, или 27,8 процента.

Указанные в договоре о подключении, заключенном между ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» и КГУП «Приморский водоканал», мероприятия на сумму 118797,1 тыс. рублей непосредственного отношения к выполнению мероприятий по подключению строящегося на землях Фонда микрорайона не имели, основания для их включения в договор и инвестиционную программу отсутствовали.

По состоянию на 15 июля 2013 года строительство внутриплощадочных сетей водоснабжения строящихся жилых домов на участках Фонда не завершено. Мероприятия и обязательства, предусмотренные условиями договора о подключении, выполнены застройщиком ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» не в полном объеме. Таким образом, подписанные ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» и КГУП «Приморский водоканал» в декабре 2012 года акты о выполнении в полном объеме мероприятий по присоединению объектов заказчика к сетям водоснабжения оформлены в нарушение пунктов 10, 11, 12 Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года № 83.

В рамках реализации мероприятий инвестиционной программы по подключению микрорайона «Патрокл» КГУП «Приморский водоканал» приняты и оплачены работы, которые подрядной организацией фактически не выполнялись, на общую сумму 4747,46 тыс. рублей.

14. В рамках реализации инвестиционного проекта Фонда «Трудовое» из 799789,4 тыс. рублей, предусмотренных соглашением с застройщиком ООО «Далта-Восток-1», Фондом по состоянию на 30 июня 2013 года внесена плата за подключение на счет КГУП «Приморский водоканал» в сумме 557941,7 тыс. рублей, из которых освоено 127759,6 тыс. рублей, что составляет 22,9 % полученной суммы.

Указанные в договоре о подключении, заключенном между ООО «Далта-Восток-1» и КГУП «Приморский водоканал», мероприятия по внедрению системы УФ-обеззараживания на Артемовском гидроузле стоимостью 58699,2 тыс. рублей непосредственного отношения к выполнению мероприятий по подключению строящегося на землях Фонда микрорайона не имели, основания для их включения в договор и инвестиционную программу отсутствовали.

В рамках реализации мероприятий инвестиционной программы по подключению жилой застройки пос. Трудовое КГУП «Приморский водоканал» приняты и оплачены работы, которые подрядной организацией фактически не выполнялись, на общую сумму 16641,21 тыс. рублей.

15. При реализации инвестиционных проектов «Киров-48» (Кировская область), «Патрокл» и «Трудовое» (Приморский край) в деятельности ООО «Стройсервис» и КГУП «Приморский водоканал» выявлены системные нарушения градостроительного законодательства при строительстве объектов водоснабжения и водоотведения в рамках реализуемых ими инвестиционных программ.

В нарушение части 1 статьи 49 Градостроительного кодекса ООО «Стройсервис» и КГУП «Приморский водоканал» для получения заключения экспертизы на проектную документацию не обращались и заключение не получали.

В нарушение части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса ООО «Стройсервис» и КГУП «Приморский водоканал» заявления о выдаче разрешений на строительство внеплощадочных сетей водоснабжения и водоотведения в уполномоченный орган не направляли. Строительство указанных объектов для подключения строящегося жилья на участках Фонда осуществлялось при отсутствии разрешений на строительство.

В нарушение части 5 статьи 52 Градостроительного кодекса ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России», ООО «Стройсервис» и КГУП «Приморский водоканал» в уполномоченные на осуществление

государственного строительного надзора органы исполнительной власти извещения о начале работ по строительству объектов водоснабжения и водоотведения не направляли. Государственный строительный надзор за строительством указанных объектов не осуществлялся.

16. При разработке и утверждении Думой г. Владивостока инвестиционной программы КГУП «Приморский водоканал» не учтены результаты реализации подпрограммы «Развитие г. Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе». В результате в микрорайоне бухты Патрокл по ул. Можайской проложены 2 параллельных водовода диаметром 800 мм каждый, протяженностью 1500 пог. м и запроектирован третий водовод диаметром 800 мм, реальная потребность в котором отсутствует.

В нарушение пункта 2.1 положения о выдаче ордеров на производство земляных работ на территории Владивостокского городского округа, утвержденного постановлением администрации г. Владивостока от 29 апреля 2011 года № 986, в отсутствие документации по планировке территории, разрешений на строительство управлением градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока выданы ордера на производство земляных работ КГУП «Приморский водоканал» для строительства объектов водоснабжения и водоотведения в микрорайоне бухты Патрокл и в пос. Трудовое.

17. Используемая Фондом форма инвестирования в виде внесения платы за подключение за застройщика при отсутствии должного контроля со стороны региональных органов власти за формированием и реализацией инвестиционных программ, исполнением заключенных с Фондом соглашений не обеспечивает целевой характер и эффективное использование средств Фонда организациями, реализующими инвестиционные программы по развитию систем водоснабжения и водоотведения. В результате существуют значительные риски нецелевого и неэффективного использования средств организациями, осуществляющими реализацию инвестиционных программ.

По 3 проверенным инвестиционным проектам Фонда средства, перечисленные Фондом для их реализации, использованы организациями, реализующими инвестиционные программы, на цели, не связанные со строительством объектов водоснабжения и водоотведения в интересах указанных проектов, в общей сумме 255385,3 тыс. рублей, в том числе: «Киров-48» - 57599,8 тыс. рублей, «Патрокл» - 139086,3 тыс. рублей, «Трудовое» - 58699,2 тыс. рублей.

Исполнителями строительно-технической экспертизы реализации инвестиционных проектов «Киров-48» (ОАО «Кировские коммунальные системы»), «Патрокл» (ООО «ВЕЛД») и «Трудовое» (ООО «ГК «Контроль»), расходы Фонда на проведение которой составили в сумме 3938,7 тыс. рублей,

в заключениях о ходе и результатах их реализации представлена недостоверная информация. По всем перечисленным фактам Фондом направлены в арбитражные суды иски о возмещении ущерба.

18. Управлением финансового контроля Фонда в период 2011-2012 годов и I полугодия 2013 года не обеспечен надлежащий контроль за целевым и эффективным использованием средств Фонда, направленных в виде платы за подключение на счета ООО «Стройсервис» и КГУП «Приморский водоканал», реализующих инвестиционные программы.

Только в результате проверки Счетной палаты Российской Федерации Фондом приняты меры по устранению выявленных нарушений и недостатков при реализации инвестиционных проектов в Кировской области и Приморском крае.

Проверкой выявлены расходы с нарушениями, допущенными при реализации инвестиционных проектов организациями коммунального комплекса, в общей сумме 259324,0 тыс. рублей, из них ущерб, причиненный Фонду, составил 61538,5 тыс. рублей.

Предложения

1. Направить представления Счетной палаты Российской Федерации:

- губернатору - председателю правительства Кировской области;
- губернатору Приморского края;
- главе администрации Федяковского сельского поселения Кирово-Чепецкого района Кировской области;
- главе администрации г. Владивостока Приморского края.

2. Направить информационные письма:

- Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации М.А. Меню;
- генеральному директору Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства А.А. Браверману.

3. Направить отчет о результатах контрольного мероприятия в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Правительственную комиссию по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

**Аудитор Счетной палаты
Российской Федерации**

Ю.В. РОСЛЯК