В соответствии с пунктом 8 плана работы контрольно-счетной палаты Сахалинской области на 2017 год в сентябре-декабре 2017 года проведено контрольное мероприятие «Проверка использования средств областного бюджета, направленных на реализацию отдельных мероприятий подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы» за 2015, 2016 годы и истекший период 2017 года».

Предметом контрольного мероприятия явились средства, выделенные в 2015-2017 годах на реализацию мероприятий: «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда» и «Обеспечение мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда», «Формирование рынка доступного арендного жилья» и «Формирование рынка доступного жилья на территории Сахалинской области», а также «Предоставление социальных выплат отдельным категориям граждан для обеспечения жильем», которые с 2017 года включены в одну подпрограмму «Стимулирование жилищного строительства», предусматривающую наибольшую часть средств госпрограммы.

Объектами контрольного мероприятия являлись: министерство строительства Сахалинской области, ОКУ «ОКУ «Дирекция по реализации программ строительства Сахалинской области», АО «Сахалинское Ипотечное агентство», а также органы местного самоуправления и учреждения муниципальных образований «Городской округ «Город Южно-Сахалинск», городской округ «Долинский». Визуальные обследования построенных домов также проведены в МО «Томаринский городской округ».

Основной целью реализации вышеуказанной подпрограммы определено создание условий для роста предложения на рынке жилья, соответствующего потребностям различных категорий граждан, проживающих на территории Сахалинской области.

В целом подпрограмма сформирована в соответствии с основными стратегическими документами РФ и Сахалинской области. Тем не менее, перечень мероприятий подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» предусматривает связь в основном с одним общим индикатором «годовой объем ввода жилья», что не позволяет объективно оценить влияние мероприятий подпрограммы на достижение ее задач в полном объеме.

Кассовое исполнение подпрограммы в проверяемом периоде составило: 2015 год - 14979274,8 тыс. рублей при уточненном плане - 15139230,7 тыс. рублей (98,9 %), 2016 году - 2505629,6 тыс. рублей при плане - 3454102,2 тыс. рублей (72,5 %).

Главным распорядителем средств областного бюджета, кому предоставлена наибольшая часть указанных средств, являлось министерство строительства Сахалинской области. Кассовое исполнение в проверяемом периоде по министерству в проверяемом периоде составило: 2015 год - 14851221,8 тыс. рублей (99 %), 2016 году - 2138983,4 тыс. рублей (70 %), 2017 год (на 01.10.2017) - 3390146,0 тыс. рублей (61 %).

Участие в реализации мероприятий по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, а также по строительству (приобретение на первичном и вторичном рынке) жилья принимало ежегодно более 10 муниципальных образований (контрольным мероприятием охвачены муниципальные образования: ГО «Долинский», ГО «Город Южно-Сахалинск»), а также Дирекция (являлась заказчиком строительства «под ключ» жилых домов, расположенных в муниципальных образованиях «Городской округ Ногликский», «Томаринский Городской округ», ГО «Охинский», «Углегорский муниципальный район»).

Региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сахалинской области в 2013-2017 годах» в 2017 году выполнена по всем этапам в полном объеме. Всего по Сахалинской области расселено 12477 человек в 5215 квартир общей площадью 222436,3 кв.м по 15 муниципальным образованиям. За 928-ю гражданами, числящимися в списке нуждающихся в переселении на 01.01.2012, но в настоящий момент находящимися в розыске по различным причинам, зарезервировано 449 квартир общей площадью 19256,1 кв.м.

Проверкой отмечены отдельные нарушения исполнения порядков предоставления субсидий, соблюдения норм Градостроительного кодекса РФ, нарушения подрядчиками сроков исполнения заключенных контрактов, а также необходимость внесения изменений в действующие нормативные правовые акты.

В мероприятии по предоставлению социальных выплат отдельных категорий граждан приняло участие два муниципальных образования: «Анивский городской округ» и городской округ «Город Южно-Сахалинск», которому предоставлена наибольшая доля межбюджетных трансфертов.

За 2016-2017 годы гражданам городским округом «Город «Южно-Сахалинск» выдано 590 жилищных сертификатов, из них оплачено 413 сертификатов на сумму 623710,5 тыс. рублей. По состоянию на 01.10.2017 отсутствовало финансовое обеспечение за счет средств областной субсидии по 177 выданным гражданам жилищным сертификатам на общую сумму 268264,6 тыс. рублей (вопрос о выделении средств решался). Срок действия сертификатов по госпрограмме составлял 24 месяца со дня его выдачи, после внесенных изменений в декабре 2016 года - 9 месяцев с даты его выдачи.

Выборочная проверка списков семей, утвержденных на получение сертификата на 2015 год, со списком претендентов и его резерва с указанием размера социальных выплат, отклонений не выявила. Стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения в списках претендентов на 2015 год установлена 52,4 тыс. рублей (IV квартал 2015 года), выплаты в 2016-2017 годах произведены по той же стоимости за 1 кв.м.

Мероприятия «Формирование рынка доступного арендного жилья» и «Формирование рынка доступного жилья на территории Сахалинской области» фактически исполнялись АО «Сахалинское Ипотечное Агентство», на которые в 2015 году выделено 9550000,0 тыс. рублей бюджетных инвестиций.

Бюджетные инвестиции направлены и оформлены взносом в уставный капитал общества, обыкновенные именные бездокументарные акции общества номинальной стоимостью 1,0 тыс. рублей за акцию внесены в реестр государственной собственности и состав имущества казны Сахалинской области в полном объеме (доля Сахалинской области в уставном капитале общества составила 100 %).

В рамках осуществляемой деятельности агентства по состоянию на 01.10.2017 произведены расходы (за счет средств бюджетных инвестиций и от реинвестирования доли чистой прибыли):

* на строительство (приобретение) доступного арендного жилья в сумме 2758960,5 тыс. рублей или 45 % от объема средств, предусмотренных на оплату 46 заключенных договоров общей стоимостью 6119694,6 тыс. рублей;
* на предоставление ипотечных займов - на 196696,6 тыс. рублей;
* профинансировано строительство объектов жилищного и социального назначения, в том числе строительство МКД для ЖСК «Первый», ЖСК «Второй», ЖСК «Анива» (с учетом оплаченных (возмещенных) ЖСК расходов) в общей сумме 498573,2 тыс. рублей (общество - генподрядчик);
* строительство объектов «Агрогородок усадебного типа на 50 дворов с. Раздольное», «Молочно-товарная ферма на 1000 голов основного стада с. Раздольное» - 747655,9 тыс. рублей, аренда земельных участков (общество - генподрядчик) и др..

По состоянию на 01.10.2017 поставлено на баланс агентства 17 (арендных) жилых домов общей стоимостью 1856907,8 тыс. рублей. Средняя стоимость строительства жилья экономкласса с учетом проектных, изыскательских работ и стоимости аренды земельного участка под строительство составляет порядка 65,0 тыс. рублей за 1 кв.м.

По условиям договоров аренды (коммерческого найма) квартиры, предусматривалась плата за аренду жилого помещения в размере половины стоимости аренды, предусмотренной в отчете независимого оценщика (50 % от рыночной стоимости). Договора аренды квартир обществом заключались с физическими и юридическими лицами (целевое назначение - для временного проживания граждан, в том числе в период их работы, службы).

За счет средств бюджетных инвестиций (по состоянию на 01.09.2017) АО «СИА» выдано 98 ипотечных займов на общую сумму 124878,5 тыс. рублей, на 01.10.2017 - 125 ипотечных займов на сумму 196224,0 тыс. рублей (на 01.12.2017 - 223 ипотечных займа на сумму 358230,0 тыс. рублей). Средневзвешенная ставка по ипотечным продуктам составила порядка 4,82 % годовых (что ниже средневзвешенной ставки, сложившейся по региону на 5 и более %). Получателями займов являлись, как правило, работники бюджетной сферы, семьи, имеющим ребенка-инвалида, многодетные семьи, семьи, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, молодые семьи.

По итогам деятельности агентства за 2015-2016 годы в бюджет Сахалинской области поступили дивиденды в сумме 41118,6 тыс. рублей.

При оценке деятельности АО «Сахалинское ипотечное агентство» были отмечены отдельные нарушения положений учредительных документов, которые устранены в ходе контрольного мероприятия.

По результатам контрольного мероприятия Коллегией контрольно-счетной палаты Сахалинской области принято решение о направлении представлений в министерство строительства Сахалинской области, ОКУ «Дирекция по реализации программ строительства Сахалинской области», информационных писем - в министерства имущественных и земельных отношений, экономического развития Сахалинской области, главам муниципальных образований городские округа «Город Южно-Сахалинск», «Долинский» и «Томаринский городской округ», а также в АО «Сахалинское ипотечное агентство» - информационные письма.