

**Информация о результатах экспертно-аналитического мероприятия
«Анализ результативности мер, принимаемых Администрацией города
Оренбурга, направленных на учет, выявление и сокращение
объемов незавершенного строительства
(параллельно со Счетной палатой Оренбургской области)»**

В соответствии с планом работы на 2024 год Счетной палатой города Оренбурга (далее – Счетная палата) проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Анализ результативности мер, принимаемых Администрацией города Оренбурга, направленных на учет, выявление и сокращение объемов незавершенного строительства (параллельно со Счетной палатой Оренбургской области)».

Цель мероприятия – анализ результативности мер, принимаемых Администрацией города Оренбурга, направленных на учет, выявление и сокращение объемов незавершенного строительства.

Мероприятие проведено по предложению Счетной палаты Оренбургской области. Результаты настоящего мероприятия, а также результаты аналогичных мероприятий других контрольно-счетных органов Оренбургской области после обобщения Счетной палатой Оренбургской области будут направлены в Счетную палату Российской Федерации.

В рамках мероприятия рассмотрены вложения в объекты недвижимого имущества и объекты незавершенного строительства, учтенные за 2023 год:

департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (далее – Департамент градостроительства и земельных отношений, ДГиЗО), департаментом имущественных и жилищных отношений администрации города Оренбурга (далее – ДИиЖО), Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга (далее – УЖКХ) и Администрацией Северного округа в форме «Сведения о вложениях в объекты недвижимого имущества, объектах незавершенного строительства» (далее – ф. 0503190);

МОАУ «Лицей № 2» и МБУ «Архив города Оренбурга» в форме «Сведения о вложениях в объекты недвижимого имущества, об объектах незавершенного строительства бюджетного (автономного) учреждения» (далее – ф. 0503790);

управлением строительства и дорожного хозяйства администрации города Оренбурга в составе ликвидационной отчетности (в связи с реорганизацией в форме присоединения с 27.03.2023 все права и обязанности УСДХ перешли правопреемнику ДГиЗО).

В результате проведенного анализа установлено, что по состоянию на 01.01.2024 в городе Оренбурге объем незавершенного строительства составил 2 273 229,6 тыс. рублей. По сравнению с суммой на начало года объем вложений сократился на 46 397,3 тыс. рублей или на 2,0%.

По результатам проведенного экспертно-аналитического мероприятия установлено следующее.

1. Определению объекта незавершенного строительства соответствуют три объекта: два многоквартирных дома, расположенных в п. Нижнесакмарский и «Торгово-административный комплекс «Атриум», расположенный по адресу:

Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Советская». Действующие разрешения на строительство указанных объектов у балансодержателей отсутствуют.

- В отношении двух объектов, расположенных в поселке Нижнесакмарский ДГиЗО приняты управленческие решения – приватизация (отчуждение). Объекты включены в Прогнозный план (программу) приватизации имущества муниципального образования «город Оренбург» на 2023-2025 годы». Плановый срок приватизации – 2024 год.

Объекты в 2024 году переданы от ДГиЗО в ДИиЖО. Вместе с тем, в нарушение требования Порядка разработки и утверждения плана мероприятий по снижению количества объектов незавершенного строительства и мониторинга хода его реализации План мероприятий по снижению количества объектов незавершенного строительства, по которым принято управленческое решение о целесообразности приватизации (отчуждения) ДИиЖО не разработан и не утвержден.

По данным ГИС «Торги» в июле (извещение № 21000028380000000054) и сентябре (извещение № 21000028380000000059) 2024 года объекты незавершенного строительства, расположенные в поселке Нижнесакмарский и земельный участок, на котором они расположены, выставались ДИиЖО для продажи, путем проведения электронного аукциона (начальная цена 134 360,0 тыс. рублей). Оба аукциона признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

- В отношении объекта «Торгово-административный комплекс «Атриум» на момент завершения настоящего мероприятия управленческое решение не принято.

Департаментом градостроительства и земельных отношений с ООО «СУ-56» заключен муниципальный контракт от 16.10.2023 № ЭА-0665(23) на проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы по устройству перекрытий проёмов павильонов №1 и №2 по объекту «Торгово-административный комплекс «Атриум» Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Советская». Стоимость работ 54 920,0 тыс. рублей. Плановый срок выполнения проектно-изыскательских работ – до 01.05.2024г, окончания строительно-монтажных работ – до 01.12.2024. В 2023 году произведена уплата авансовых платежей на общую сумму 16 476,0 тыс. рублей. Сведения в Единой информационной системе в сфере закупок по исполнению указанного муниципального контракта не размещены.

Работы по указанному контракту приведут к увеличению стоимости объекта незавершенного строительства. Проведение указанных работ на объекте «Торгово-административный комплекс «Атриум» требует получения разрешения на строительство (реконструкцию) в соответствии с требованиями части 1 статьи 51 ГрК РФ.

2. В ходе анализа произведенных вложений в объекты недвижимости установлено следующее:

- Департаментом градостроительства и земельных отношений осуществлялись вложения в строительство школ, автомобильных дорог, линейных объектов и т.д.;

- ДИиЖО и УЖКХ осуществлялись вложения в приобретение жилых помещений, в том числе по договорам участия в долевом строительстве. Кроме

этого, УЖКХ осуществлены вложения в проектно-изыскательские работы по строительству приюта для животных без владельцев вместимостью на 500 особей;

- МКУ «Комсервис» осуществлялись вложения на создание линейных объектов (сети связи, электроснабжения и освещения) в рамках благоустройства территории по ул. Березке в городе Оренбурге (этапы 1, 2 и 2.2);

- МОАУ «Лицей № 2» осуществлялись вложения по переданным от ДГиЗО затратам по строительству объекта «Школа на 1135 мест в ЖК «Дубки» г. Оренбурга, расположенная по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Эссена, здание № 10»;

- МБУ «Архив города Оренбурга» осуществлялись вложения в объект «Реконструкция нежилого помещения, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шевченко, 46, пом. 1».

3. В ходе анализа учтенных затрат установлены следующие нарушения и замечания.

- В части соблюдения Инструкции № 162н¹ установлено нарушение по учету вложений на несоответствующих субсчетах бюджетного учета: ДГиЗО на сумму 496 190,0 тыс. рублей и МКУ «БИОЗ» на сумму 20 595,2 тыс. рублей.

- В части соблюдения требований Инструкции № 191н² установлено следующее:

О Департаментом градостроительства и земельных отношений на счетах 106.11 «Вложения в основные средства - недвижимое имущество учреждения» и 106.51 «Вложения в недвижимое имущество государственной (муниципальной) казны» по объекту строительства «Благоустройство восточной части набережной реки Урал (от пешеходного моста до улицы Красной площади) в г. Оренбурге. 1 этап. Подпорная стена ПСГ-1, ПСГ-2, ПСГ-3, ПСГ-4. Спуски ПС-1, ПС-2, ПС-3» в учете сформировано три объекта нефинансовых активов.

Кроме этого, ДГиЗО на счете 106.11 «Вложения в основные средства – недвижимое имущество учреждения» по объекту строительства в учете сформировано два объекта нефинансовых активов «Электроснабжение уличной спортивной площадки, расположено по адресу: Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Пролетарская/пр-д Нижний».

О Форма 0503190 ДГиЗО не содержит сведений о выданном авансе по договору, заключенному с ООО «СУ-56» на проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы по устройству перекрытий проемов павильонов № 1 и № 2 по объекту «Торгово-административный комплекс «Атриум» Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Советская» на общую сумму 16 476,0 тыс. рублей и выданных авансах на реализацию инфраструктурного проекта «Молодой Оренбург» на сумму 1 181 981,9 тыс. рублей.

Форма 0503190 ДИиЖО не содержит сведений об объектах и выданных авансах на создание объектов по муниципальным контрактам, заключенным на

¹ Инструкция по применению Плана счетов бюджетного учета, утвержденная Приказом Минфина России от 06.12.2010 № 162н.

² Инструкция о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, утвержденная Приказом Минфина РФ от 28.12.2010 № 191н.

приобретение жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов со сроком исполнения в 2024 году на общую сумму 212 731,0 тыс. рублей.

о В бюджетной отчетности ДГиЗО и МКУ «Комсервис» отражены неверные статусы и целевые функции объектов незавершенного строительства и вложений в объекты недвижимого имущества.

• В части соблюдения требований Федерального закона № 402-ФЗ³ о порядке составления и представления годовой бюджетной отчетности установлено следующее.

о Департаментом градостроительства и земельных отношений в 2023 году не проводилась инвентаризация вложений в объекты незавершенного строительства, МКУ «Комсервис» инвентаризация проведена не в полном объеме.

о Установлены нарушения по принятию к учету объектов со стоимостью не в соответствии с первичными учетными документами. Нарушения допущено ДИиЖО при принятии к учету купленных жилых помещений и МКУ «Комсервис» при принятии к учету переданных от ДГиЗО затрат на создание линейных объектов в парке по ул. Березка.

Счетная палата обращает внимание на то, что все указанные нарушения свидетельствуют о недостаточности контроля за ведением учета и составлением бюджетной отчетности со стороны главных распорядителей бюджетных средств.

4. Департаментом градостроительства и земельных отношений в 2023 и 2024 годах не приняты меры, направленные на сокращение объема незавершенного строительства и вовлечения в хозяйственный оборот 20 объектов (общая сумма затрат по состоянию на 01.01.2024 составляла 228 577,9 тыс. рублей или 10,2% от общей суммы вложений в объекты недвижимого имущества).

Строительство 15 объектов окончено. Все объекты фактически эксплуатируются (эксплуатировались). Общая стоимость вложений 228 438,9 тыс. рублей. При этом ДГиЗО за длительный период времени не предприняты исчерпывающие меры по передаче затрат соответствующим балансодержателям объектов, регистрации и передаче объектов в муниципальную казну муниципального образования «город Оренбург». Например:

- работы по благоустройству парка им. В.И. Ленина в соответствии с муниципальным контрактом от 29.06.2020 № ЭА-0547(20) окончены 01.11.2020, при этом затраты в сумме 2 146,4 тыс. рублей, произведенные в работы по переподключению тепловой сети, и в сумме 201,8 тыс. рублей, произведенные для создания сетей связи, не переданы;

- строительство подпорной стены ПСГ-1,2,3,4, спуски ПС-1,2,3 в соответствии с муниципальным контрактом от 23.08.2021 № ЭА-0937(21) осуществлено 10.01.2022, при этом ДГиЗО до настоящего времени не собран пакет документов для получения ввода объекта в эксплуатацию (сумма вложений 138 045,51 тыс. рублей);

- создание сетей связи и электроснабжения в сквере у дворца культуры «ТРЗ» (сумма вложений 23 974,5 тыс. рублей) осуществлено в рамках

³ Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

муниципального контракта от 31.01.2022 № ЭА-1720 (22). Работы окончены 31.08.2022. Мероприятия по регистрации и передаче сетей до настоящего времени не осуществлены.

Необходимо отметить, что государственная регистрация линейного объекта возможна как с выданным разрешением на строительство объекта, так и без него.

Вместе с тем регистрация линейных объектов, строительство которых осуществлялось за счет бюджетных средств, необходима, так как зарегистрированные линейные объекты отражаются в кадастровых картах (в том числе в публичной кадастровой карте), что способствует ведению правильного учета указанных объектов и их инвентаризации.

Счетная палата в заключении обратила внимание на возникшие сложности с регистрацией части линейных объектов (сетей связи, электроснабжения и наружного освещения), созданных в рамках благоустройства парка Березка.

На сегодняшний день построенные сети в рамках первого этапа благоустройства территории по ул. Березка не зарегистрированы в соответствии с требованиями Федерального закона № 218-ФЗ⁴. Согласно пояснениям МКУ «Комсервис» - на часть сетей отсутствует техническая документация. Таким образом, МКУ «Комсервис» потребуется дополнительно оплатить работы кадастрового инженера для подготовки технической документации в целях регистрации объектов в соответствии с требованиями федерального законодательства.

5. По результатам выборочного анализа результативности мер, принимаемых по сокращению объемов вложений в объекты недвижимого имущества установлено, что в 2023 году в соответствии с Правилами принятия решений о списании⁵ затраты списаны по 40 объектам, общая балансовая стоимость которых составляла 65 868,6 тыс. рублей.

Указанные расходы, произведенные за счет средств бюджета города Оренбурга, являются неэффективными, в связи с их списанием и не востребованностью.

6. В ходе выборочного анализа документов, представленных ДГиЗО выявлены следующие нарушения и недостатки.

- Списаны произведенные затраты в отношении четырех объектов, строительство которых фактически завершено, а именно:

- объект незавершенного строительства: «Наружные инженерные сети к 9-ти этажному дому по ул. Центральная» (2 442,2 тыс. рублей);

- объект незавершенного строительства: «Газопровод по пер. Диспансерному, пер. Ивановский» (4 856,3 тыс. рублей);

- объект незавершенного строительства: «Расширение газораспределительных квартальных сетей к жилому дому по переулку Фабричный, ул. Горького, ул. Кобозева, ул. Бурзянцева». (774,0 тыс. рублей);

⁴ Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

⁵ Правила принятия решений о списании объектов незавершенного строительства или затрат, понесенных на незавершенное строительство объектов капитального строительства муниципальной собственности, финансовое обеспечение которых осуществлялось за счет средств бюджета города Оренбурга, утверждены постановлением Администрации города Оренбурга от 09.12.2022 № 2240-п

- объект незавершенного строительства: «Канализация по ул. Новоселов» (849,2 тыс. рублей).

Счетная палата обращает внимание на то, что ответственными должностными лицами УСДХ и ДГиЗО в полном объеме не были приняты меры по устранению препятствий для регистрации созданных объектов капитального строительства. В связи с этим, на территории города с 2023 года увеличилось количество бесхозных объектов, в связи, с чем возникает вопрос о сохранности и обеспечении безопасности указанных объектов.

- В нарушение Правил принятия решений о списании принятые решения о списании произведенных затрат не содержат распределения их по видам (проектные и (или) изыскательские работы, строительно-монтажные работы, приобретение оборудования, включенного в смету строительства объекта капитального строительства), отсутствуют сведения об организациях, выполнивших работы, по которым произведены списания затрат.

Кроме это, в ходе мероприятия установлены случаи принятия решений о списании затрат при отсутствии сведений об организациях, выполнивших работы или оказывающих услуги, а также списание затрат на проектно-изыскательские работы, технические условия и государственную экспертизу по объекту «Физкультурно-оздоровительный комплекс в районе жилого дома по ул. Салмышская, 58/1, понесенных за счет средств бюджета по наказам избирателей.

- Перечисленные в Дорожной карте (утверждена начальником ДГиЗО 01.03.2023) объекты и затраты списаны не в полном объеме. На момент подготовки настоящего заключения не приняты решения ДГиЗО о списании объектов (затрат) по отдельным объектам незавершенного строительства.

7. В ходе мероприятия ДГиЗО предоставлена информация о принятых в 2024 году мерах, направленных на сокращение объема незавершенного строительства и вовлечения в хозяйственный оборот объектов, числящихся на балансе по состоянию на 01.01.2024, а именно:

- осуществлен ввод в эксплуатацию 18 объектов (общая сумма затрат по состоянию на 01.01.2024 составляла 1 388 055,6 тыс. рублей или 61,8% от общей суммы вложений);

- продолжается строительство шести объектов (общая сумма затрат по состоянию на 01.01.2024 составляла 535 179,1 тыс. рублей или 23,8% от общей суммы вложений);

- зарегистрировано пять линейных объектов, расположенных в парке по ул. Березке.

8. В ходе мероприятия также установлено, что нормативно-правовой акт, предусматривающий ведение реестра объектов незавершенного строительства и вложений в объекты недвижимого имущества на уровне муниципального образования «город Оренбург» не утвержден.

Вместе с тем ведение реестра и включение в него полного перечня объектов, видов и сумм произведенных затрат будет способствовать эффективному использованию произведенных затрат.

Результаты мероприятия рассмотрены на очередном заседании Коллегии

Счетной палаты 25.10.2024, на котором принято решение о направлении информации об итогах экспертизы в Оренбургский городской Совет и Главе города Оренбурга.

Копию заключения о результатах экспертно-аналитического мероприятия направить в Счетную палату Оренбургской области в целях общения результативности мер, принимаемых муниципальными органами по сокращению объемов незавершенного строительства, а также в ДГиЗО, УЖКХ, ДИиЖО и МКУ «Комсервис» в целях устранения изложенных в нем замечаний.

Кроме этого, Счетной палатой рекомендовано рассмотреть вопрос:

Администрации города Оренбурга об утверждении нормативно-правового акта, предусматривающего ведение реестра объектов незавершенного строительства и вложений в объекты недвижимого имущества;

финансовому управлению администрации города Оренбурга о направлении в Министерство финансов Оренбургской области предложения о разработке методических рекомендаций по заполнению граф 7 и 8 «статус объекта» и графы 9 «целевая функция объекта» в формах 0503190 и 0503790.