**ВОПРОС 3**

**О МЕРАХ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ УЧЕТА ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.**

**Докладчик: Зацепин Олег Юрьевич** – руководитель управления жилищных отношений.

**СЛАЙД 1**

О мерах по повышению эффективности учета помещений муниципального жилищного фонда

Одной из основных задач управления жилищных отношений является учет жилых помещений, находящихся в собственности городского округа город Воронеж.

**СЛАЙД 2**

По состоянию на 18.03.2019 года, муниципальный жилой фонд составляет 9 367 жилых помещений. Из них 9 145 жилых помещений предоставлены гражданам на условиях социального найма и 222 жилых помещения специализированного жилищного фонда, в том числе 44 маневренного жилого фонда и 178 служебных жилых помещений.

**СЛАЙД 3**

В последние годы, в соответствии с поручениями главы города Воронежа, управлением проведен ряд мероприятий, направленных на повышение эффективности учета муниципального жилого фонда, и в первую очередь на инвентаризацию муниципальных жилых помещений. Это позволило актуализировать реестр жилых помещений, в том числе служебного жилого фонда, сформировать муниципальный маневренный фонд для временного проживания граждан, а так же получить достоверную информацию в отношении самовольно занятых жилых помещений.

В настоящее время для формирования и ведения реестра муниципальных жилых помещений, управлением используется автоматизированная система управления муниципальной собственностью или «АС УМС». Данная система позволяет комплексно автоматизировать функций управления муниципальной собственностью, позволяет определять количество объектов муниципальной собственности, и систематизировать объекты по правовому положению, оптимизировать средства по работе с реестром объектов недвижимости, контролировать учёт договоров приватизации, социального найма, найма специализированного жилого фонда, а так же учёт информации по управляющим компаниям, ТСЖ, и ведение реестра переводов жилого (нежилого) фонда в нежилой (жилой) фонд.

Контроль за своевременным внесением сведений и записей в реестр муниципального имущества является персонализированным. Все сотрудники управления, допущенные к работе в системе учета муниципального имущества, имеют персональный именной доступ в указанную программу и отвечают за определенные направления деятельности. Таким образом, в операционном протоколе системы «АС УМС» отражается информация, содержащая данные о выполненных операциях в отношении конкретного жилого объекта, конкретным сотрудником.

На ряду с инвентаризацией, еще одной действенной мерой по обеспечению должного учета жилого фонда, стало использование автоматизированных систем межведомственного взаимодействия с Управлением Росреестра по Воронежской области.

**СЛАЙД 4**

Система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ), интегрированная в «АС УМС», в автоматическом режиме формирует межведомственные запросы в Росреестр по Воронежской области, в отношении муниципальных жилых помещений, получает сведения из ЕГРН о наличии зарегистрированных прав собственности за гражданами и автоматически вносит данные в реестр муниципального имущества.

За период 2017 – 2018 гг. через СМЭВ направлено и обработано более 96 000 запросов.

**СЛАЙД 5**

Система государственного информационного обеспечения (СГИО) позволяет осуществлять межведомственные электронные запросы в Росреестр по Воронежской области для оперативного получения информации по конкретному жилому помещению.

За период 2017 – 2018 гг. через СГИО направлено и обработано около 1 500 запросов.

**СЛАЙД 6**

Здесь я хочу кратко остановиться на статистике приватизации жилья за последний год.

В период с 2015-2018 гг. в собственность граждан в порядке приватизации переданы 5 309 муниципальных жилых помещений.

Существенное снижение доли жилых помещений, приватизированных гражданами по сравнению с предыдущими годами обусловлено установлением в 2017 году бессрочной приватизации.

В настоящий момент преобладающее большинство граждан приватизируют жилые помещения в связи с изменением жилищных условий, в том числе после переселения из аварийного жилья. *В среднем не более 300 помещений в год.*

**СЛАЙД 7**

Налаженная система учета муниципальных жилых помещений позволила грамотно исполнить функции главного администратора неналогового дохода бюджета городского округа город Воронеж в части сбора платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Фактическое поступление неналогового дохода по плате за наем:

2017 г. – 34 885 тыс. руб.

2018 г. – 33 820 тыс. руб.

2019 г. – 31 500 тыс. руб. (план)

Снижение поступлений на 9 % (сравнение 2017-2018 гг.) в первую очередь связано с приватизацией муниципального жилья, а во вторую, с неплатежеспособностью нанимателей.

Организовано четкое взаимодействие с информационно-вычислительными (расчетно-кассовыми) центрами и управляющими компаниями по получению информации о состоянии расчетов с бюджетом городского округа по плате за наем, а также расчету и анализу задолженности.

Необходимо признать, что задолженность по оплате за найм, как и в целом задолженность по оплате услуг ЖКХ, растет, и на 01.01.2019 года составляет более 20 млн. руб.

**СЛАЙД 8**

Нами предпринимаются все возможные меры по взысканию задолженности как в досудебном так и в судебном порядке.

Гражданам, имеющим долг по оплате найма на дату перехода права собственности в порядке приватизации, направляются претензии с приложением квитанций об оплате для досудебного урегулирования и погашения задолженности.

За период 2017-2018 и текущий период 2019 годов направлено претензий в количестве 324 шт. на сумму 2 502 тыс. рублей. Добровольно погашено за этот период 386 тыс. рублей.

С недавних пор законодательство позволяет взыскивать задолженность в упрощенном судебном порядке, а именно в порядке приказного производства. За последние два года количество поданных судебных приказов составило 1 516 шт., взыскано 2 277 тыс. рублей.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Год | Получено судебных приказов | | Взыскано РОСП (тыс. руб.) |
| Количество | Сумма (тыс. руб.) |
| 2017 | 653 | 3 197 | 763 |
| 2018 | 863 | 4 982 | 1 514 |

Проблемой при взыскании с населения задолженности является, в первую очередь, отсутствие денежных средств на счетах и (или) какого-либо имущества у должника, на которое может быть обращено взыскание судебными приставами. Кроме того, если сумма к взысканию больше 10 тыс. рублей службе судебных приставов необходимо проводить проверку имущественного положения должника, что существенно осложняет процедуру взыскания

**СЛАЙД 9**

Проведенная инвентаризация жилого фонда позволила нам выявить и реализовать имущество, которое в соответствии с жилищным кодексом не может быть предоставлено гражданам. Имеется ввиду продажа долей в муниципальных жилых помещениях, что стало, пусть небольшим, но дополнительным источником дохода в местный бюджет.

Фактическое поступление неналогового дохода от продажи квартир:

2017 г. - 2 379 тыс. руб.

2018 г. – 2 206 тыс. руб.

2019 г. – 2 014 тыс. руб. (план)

**СЛАЙД 10**

Реализованные возможности программного обеспечения «Автоматизированная система управления муниципальной собственностью» (АС УМС) по электронному взаимодействию с Федеральной кадастровой палатой, позволяют минимизировать сроки получения выписок из ЕГРП и, как следствие, своевременно получать информацию о переходе права собственности, что в свою очередь отражается на правильности начисления взносов за капитальный ремонт

Использование «АС УМС» для начисления взносов на капитальный ремонт позволяет:

- объективно и достоверно прогнозировать потребность при формировании бюджета в части расходов для оплаты взносов за капитальный ремонт;

- производить ежемесячный расчет вносов на капитальный ремонт с учетом всей полученной информации об изменении собственника.

- вести аналитический учет накопленных взносов по каждому муниципальному помещению.

Фактические расходы по оплате взносов на капитальный ремонт:

2017 г. – 26 126 тыс. руб.

2018 г. – 24 704 тыс. руб.

2019 г. – 24 000 тыс. руб.

Задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт отсутствует.

**СЛАЙД 11**

Построенное конструктивное взаимодействие с органами внутренних дел, управляющими компаниями и ТСЖ позволило нам организовать эффективную работу по выявлению свободных и самовольно занятых муниципальных жилых помещений.

Осуществлено 344 выезда с целью обследования освободившихся и самовольно занятых жилых помещении.

За период 2017-2018 годов количество выявленных свободных и самовольно занятых жилых помещений составляет 102, из них:

- квартир 35;

- комнат (квартир в домах коридорного типа) 67;

81 помещение было освобождено. Из 81 освобожденного жилого помещения часть уже отремонтировали и предоставили во исполнение решения судов, часть подлежит ремонту, а так же сформирован специализированный жилой фонд.

По 21 жилому помещению ведется работа по выселению самовольно проживающих граждан, по признанию граждан утратившими права пользования жилым помещениям, по выселению нанимателей за не внесение платы за жилое помещение более 6 месяцев в силу ст. 90 ЖК РФ через суд.

**СЛАЙД 12**

Как я уже отметил, выполнение администрацией городского округа город Воронеж обязательств по предоставлению гражданам жилых помещений в порядке исполнения решений суда в последние годы стало возможным за счет квартир повторного заселения, после проведенного в них капитального ремонта.

По состоянию на март 2019 года, в порядке исполнения судебных решений, 4 квартиры будут предоставлены гражданам для повторного заселения после проведения капитального ремонта.

Начиная с 2017 года количество жилых помещений, которые управление должно было предоставить гражданам, снижалось.

По состоянию на:

- 01.01.2017 - 58 решений суда по предоставлению гражданам жилых помещений не исполнено;

- 01.01.2018 – 46 решений суда по предоставлению гражданам жилых помещений не исполнено;

- 01.01.2019 – 14 решений суда по предоставлению гражданам жилых помещений не исполнено;

По состоянию на март 2019 года 7 решений суда по предоставлению жилых помещений находятся в следующей стадии исполнения:

- 2 решения суда будет исполнено в рамках подпрограммы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» муниципальной программы городского округа город Воронеж «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения городского округа город Воронеж;

- 1 решение суда будет исполнено в рамках подпрограммы «Развитие застроенных территорий»;

- 4 решения суда будут выполнены за счет жилых помещений повторного заселения после проведения капитального ремонта.

Пополнение реестра муниципального имущества жилыми объектами значительно сократило количество неисполненных решений суда, а следовательно снизило штрафные санкции. За период 2015 года взыскано - 5,09 млн. руб., в 2016 году – 2,09 млн. руб., в 2017 году взыскано - 13,9 млн. руб., за 2018 год – 400 тыс. руб.

Кроме того проведенные мероприятия позволили нам сформировать специализированный жилищный фонд.

По состоянию на 18.03.2019 в качестве жилых помещений маневренного фонда числятся 44 жилых помещения, из них 36 жилых помещений не заселены.

Отнесение к специализированному жилищному фонду жилых помещений, с целью использования в качестве маневренного фонда, осуществляется также в случае возникновения ситуаций, требующих незамедлительного вселения граждан в жилые помещения для временного проживания (*на период капитального ремонта, завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, до завершения расчетов с гражданами, после продажи жилого помещения, на которые было обращено взыскание*)

*Кроме того в 2018 году предоставлено гражданам 10 служебных квартир.*

**СЛАЙД 13**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Поручение** | **Ответственный исполнитель** | **Срок исполнения** |
| **1.** | Во взаимодействии с управляющими организациями г. Воронежа и правоохранительными органами продолжить работу по выявлению свободных и самовольно занятых муниципальным жилым помещениям | Управление жилищных отношений | постоянно |
| **2.** | Провести совместное совещание с Районными отделами судебных приставов г. Воронежа по вопросу взыскания и перечисления в бюджет городского округа платы за наем муниципальных жилых помещений в соответствии с вынесенными судебными приказами мировых судов | Управление жилищных отношений | До 30.04.2019 |
| **3.** | Принять меры по недопущению роста штрафных санкций за неоплату судебных решений по предоставлению жилых помещений | Управление жилищных отношений | До 31.12.2019 |