**Информация**

**о результатах контрольного мероприятия**

В соответствии с планом работы Контрольно-счетного органа на 2021 год, утвержденным распоряжением председателя от 30.12.2020 № 01-10/13, проведено контрольное мероприятие **«Проверка доходов от использования муниципального жилого фонда в границах сельских поселений Кандалакшского района» за период 2020 года.**

**Объекты контроля:**

* Администрация муниципального образования Кандалакшский район от 28.10.2021 (без разногласий);
* Администрация муниципального образования сельское поселение Алакуртти от 27.10.2021 (без разногласий).

**Объем бюджетных средств, охваченных контрольным мероприятием:** *(кассовое поступление доходов в местный бюджет* **1305,90 тыс. рублей, в т.ч.:**

* *по источнику доходов КБК 1 11 09045 05 0000 120 по данным администратора доходов - Администрации района ф. 0503127* за 2020 год доходы от сдачи жилфонда с.п.Алакуртти в социальный найм в сумме **669,9** тыс.рублей.
* *по источнику доходов КБК 1 11 09045 10 0000 120 «по данным администратора доходов – Администрации поселения ф. 0503127* за 2020 год доходы от сдачи жилфонда в социальный найм в сумме 636,9 тыс.рублей.

**Принятие органами местного самоуправления м.о. Кандалакшский район**

**полномочий по решению вопросов местного значения сельских поселений**

В соответствии с пунктом 3 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Законом Мурманской области от 14.11.2014 № 1784-01-ЗМО за сельскими поселениями были закреплены вопросы местного значения, из числа предусмотренных [частью 1](consultantplus://offline/ref=8145187AAF29202C0525C56DFB0F033A5457D38093CE0D6DDBC30E3CE8662E9DF8AD899A9Dn9t8L) статьи 14 Закона № 131-ФЗ для городских поселений.

Закон Мурманской области действовал в период с 01.01.2015г. по 31.12.2016г.

С 01.01.2017г. полномочия по реализации указанных вопросов местного значения перешли на уровень муниципальных районов (часть 4 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ), в том числе вопросы местного значения в жилищно-коммунальной сфере:

- организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;

- обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями;

- организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда;

- создание условий для жилищного строительства;

- осуществление муниципального жилищного контроля;

- иные полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством (статья 14 ЖК РФ «Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений»).

Что закреплено в Уставе м.о.Кандалакшский район (с 01.01.2017г. внесены изменения в статью 12 «Вопросы местного значения муниципального района» пункты 2.1и 2.3).

Во исполнение норм статьи 50 «Федерального закона № 131-ФЗ и статьи 52 Устава для исполнения принятых полномочий в собственность м.о. Кандалакшский район передано имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения сельских поселений.

Решением Совета депутатов м.о.Кандалакшский район от 27.10.2016 № 47 утвержден Перечень имущества м.о.с.п.Алакуртти Кандалакшского района, предлагаемого к передаче в собственность м.о.Кандалакшский район, в том числе жилфонд в количестве 369 квартир.

Процедура передачи имущества в собственность м.о. Кандалакшский район и согласование перечня имущества, передаваемого из м.о.с.п. Алакуртти, проводилась в соответствии с нормами Закона Мурманской области от 20.02.2008 № 938-01-ЗМО «О некоторых вопросах разграничения имущества, находящегося в муниципальной собственности, между муниципальными районами, городскими, сельскими поселениями, муниципальными округами, городскими округами» на основании правового акта уполномоченного Правительством Мурманской области исполни-тельного органа государственной власти Мурманской области.

Перечень передаваемого имущества утвержден распоряжением Министерства юстиции Мурманской области от 30.12.2016 № 157-р «Об утверждении перечня муниципального имущества, передаваемого из муниципальной собственности с.п.Алакуртти Кандалакшского района в муниципальную собственность Кандалакшского района» (в количестве 342 квартиры).

По акту приема-передачи от 30.12.2016г. из собственности м.о.с.п.Алакуртти в собственность м.о. Кандалакшский район с 01.01.2017г. передано имущество, в т.ч. квартиры в количестве 342 ед. (площадь и балансовая стоимость не указаны), которые приняты в состав муниципальной казны, что подтверждается Реестром объектов недвижимости муниципальной собственности м.о. Кандалакшский район по состоянию на 01.01.2017г. с общей площадью 17 142,34 кв.м.

В нарушение решения Совета депутатов м.о.Кандалакшский район от 27.10.2016 № 47 из муниципальной собственности с.п.Алакуртти в собственность м.о. Кандалакшский район не передано 27 квартир. Изменения в решение Совета депутатов м.о.Кандалакшский район от 27.10.2016 № 47 не вносились.

Данные квартиры остались в казне м.о.с.п.Алакуртти, что подтверждается Реестром муниципального имущества по состоянию на 01.01.2018г. (Реестр по состоянию на 01.01.2017г. к проверке не представлен).

Из всего муниципального жилфонда с.п.Алакуртти 1813 квартир (условно) (по состоянию на 01.01.2018г. – 1471 квартира + 342 квартиры, переданные в район) в собственность м.о. Кандалакшский район передано 18,9% или 342 квартиры, сданные в соц. найм, в т.ч. по нормам ранее действовавшего Жилищного кодекса, утвержденного Верховным Советом РСФСР 24.06.1983, где жилые помещения предоставлялись по договорам найма всем гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и принятым на учет с оплатой платы за пользование жилым помещением (квартирной платы). (ЖК РСФСР утратил силу с 01.03.2005г. в связи с принятием нового Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ).

В ходе контрольного мероприятия в отношении Администрации с.п.Алакуртти по проверке доходов от использования муниципального жилого фонда в границах сельского поселения, установлено, что в нарушение части 4 статьи 14, статьи 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ из собственности м.о.с.п. Алакуртти в собственность м.о. Кандалакшский район для осуществления принятых полномочий сельского поселения по состоянию на 01.01.2017г. не переданы 84 квартиры, находящиеся в соц. найме, и 16 квартир, ранее выделенные по ордерам всем нуждающимся по нормам ЖК РСФСР (утверждено Верховным Советом РСФСР 24.06.1983), что с введением ЖК РФ приравнивается к договорам соц. найма.

С 2017г. передача жил. фонда из собственности м.о.с.п. Алакуртти в собственность м.о. Кандалакшский район не производилась.

По состоянию на 01.01.2021г. количество указанных квартир составило 117 квартир, в т.ч.

- сданные в соц. найм до 01.01.2017г. - 82 квартиры,

- ранее полученные по ордерам - 18 квартир,

- сданные в соц. найм после 01.01.2017г. за период 2017-2019г.г. - 14 квартир,

- сданные в соц. найм в 2020г. - 3 квартиры.

С 01.01.2019г. постановлением администрации м.о. Кандалакшский район от 21.12.2018 № 1737 принятый в муниципальную собственность жил. фонд с.п.Алакуртти (296 квартир) закреплен за Администрацией м.о. Кандалакшский район на праве оперативного управления и числится на балансе Администрации (сч. 101.00).

Решением Совета депутатов от 27.06.2012 № 583 «Об утверждении Положения о муниципальной казне муниципального образования Кандалакшский район» (в ред. от 27.11.2018 № 380) жилые помещения, как объекты жилищных прав (статья 15 ЖК РФ), отнесены к объектам муниципальной казны.

КСО отмечает, что, исходя из социальной значимости жил. фонда в решении вопросов местного значения в сфере жилищного хозяйства, вышеуказанный жил. фонд, закрепленный за Администрацией района на праве оперативного управления, должен числиться в составе муниципальной казны, что определено «Положением о муниципальной казне» (решение Совета депутатов от 27.06.2012 № 583).

Таким образом, в нарушение «Положения о муниципальной казне» от 27.06.2012 № 583 квартиры муниципального жил. фонда, неправомерно закреплены за Администрацией на праве оперативного управления.

**Муниципальный жилищный фонд**

Право граждан на получение жилья гарантировано Конституцией Российской Федерации, где органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство и создают условия для осуществления права на жилище (статья 40), что регулируется нормами жилищного законодательства.

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, что обязывает органы местного самоуправления в пределах своих полномочий в установленном порядке предоставлять гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (пункт 3 статьи 2 Жилищного Кодекса).

Жилищный к[одекс](consultantplus://offline/ref=6810E9168F9A4A81F298DFF604C336B9171B7C8830E5A1B81D7C9447EC32EDF88987FB9D98FC45AD4247871128EE591E93361421714D2B50D6vCL) в зависимости от целей использования установил четыре вида муниципального жилищного фонда (статья 19 ЖК РФ):

1) жилищный фонд социального использования;

2) специализированный жилищный фонд;

3) индивидуальный жилищный фонд;

4) жилищный фонд коммерческого использования.

Жилищный фонд социального использования представляет собой совокупность жилых помещений ([пункт 1 части 3 статьи 19](consultantplus://offline/ref=4BFEC1A65572CB1D948943222F02B70ABBD624501560DB8DD90D2DBD72903824B0A4A07F971F3AF78A3B5FEB32D09D97989B1D532C9BEE86iEQ0M) ЖК РФ) муниципального жилищного фонда, предоставляемого гражданам по договорам социального найма, что регулируется нормами раздела III ЖК РФ «Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма».

**В рамках данного контрольного мероприятия проводилась проверка использования муниципального жилищного фонда, сданного в социальный найм.**

В соответствии с жилищным законодательством:

* по договору социального найма жилые помещения предоставляются гражданам исключительно из государственного или муниципального жилищных фондов социального использования **(пункт**  [**1 статьи 49**](consultantplus://offline/ref=759F3427B7CB9CB991907120DF735EC8F2A2553B1058A330401D09DA894FCA6C2CFFF2C3FCD729D2D528132067ECB18B10B1188D44DE11CFG5z4H) **ЖК РФ);**
* жилые помещения по договору социального найма предоставляются:
* **малоимущим гражданам, признанным нуждающимся в жилых помещениях** **(**[**пункт 2 статьи 49**](consultantplus://offline/ref=759F3427B7CB9CB991907120DF735EC8F2A2553B1058A330401D09DA894FCA6C2CFFF2C3FCD729D2D428132067ECB18B10B1188D44DE11CFG5z4H) **ЖК РФ),** по законодательно установленным основаниям **(пункт 1 статьи 51 К РФ);**
* **иным** определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации **категориям граждан, признанных** по установленным Жилищным кодексом и (или) федеральным законом, [указом](consultantplus://offline/ref=4A9266243F1AC3091D49E2A86BBA0F1DDD382FCF0F8D89EE515E56A9998E99DF47C791D68B810FBE31A158997AE8400C4564D4306DEF77ADs0t2I) Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации **основаниям нуждающимися в жилых помещениях (**[**пункт 3 и 4 статьи 49**](consultantplus://offline/ref=759F3427B7CB9CB991907120DF735EC8F2A2553B1058A330401D09DA894FCA6C2CFFF2C3FCD729D2D428132067ECB18B10B1188D44DE11CFG5z4H) **ЖК РФ) .**

Как определено нормами статьи 5 ЖК РФ органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с Жилищным Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В связи с принятием полномочий по решению вопросов местного значения сельских поселений, исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления м.о. Кандалакшский район - Администрацией приняты следующие МПА в отношении жилфонда, расположенного на территории м.о.с.п.Алакуртти:

* постановление администрации м.о.Кандалакшский район от 10.04.2017 № 357 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (без изменений);
* постановление администрации м.о.Кандалакшский район от 19.04.2017 № 406 «Об утверждении размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (без изменений), где размер платы установлен с 01.05.2017г**.**

**Передача органам местного самоуправления сельских поселений**

**части полномочий по решению вопросов местного значения**

**Кандалакшского района**

Согласно2 части 4 статьи 15 Закона № 131-ФЗ органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать Соглашения с органами местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджеты соответствующих поселений в соответствии с Бюджетным [кодексом](consultantplus://offline/ref=8F2E03D54D52D37B6828831614B7560352C21FABB286D5D25780BCB8974782741BD0AE46ACf47FM) РФ.

В связи с чем, после принятия жил. фонда с.п.Алакуртти в муниципальную собственность (решение Совета депутатов м.о.Кандалакшский район от 27.10.2016 № 47) Советом депутатов м.о. Кандалакшский район принято решение от 28.11.2016 № 61 о передаче органам местного самоуправления м.о. с.п.Алакуртти на 2017 год части полномочий по решению вопросов местного значения Кандалакшского района, в том числе вышеуказанные полномочия в сфере ЖКХ, в частности:

- организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;

- обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями.

В последующие годы, на уровень с.п.Алакуртти полномочия по обеспечению проживающих жилыми помещениями передавались ежегодно, за исключением полномочий по организации коммунальных услуг (были переданы только на 2018 год).

На что из районного бюджета выделялось финансовое сопровождение, поступающее в доход сельского бюджета в форме иных МБТ, которые распределялись на исполнение принятых расходных обязательств, что в соответствии с пунктом 3.1 статьи 86 Бюджетного кодекса РФ закреплено соответствующими решениями Советов депутатов с.п. Алакуртти и Кандалакшского района и Соглашениями о приме-передачи полномочий, заключенными между администрациями муниципальных образований.

*Справочно: при аналогичной ситуации в отношении м.о.с.п.Зареченск Советом депутатов м.о. Кандалакшский район вышеуказанные полномочия в сфере ЖКХ с 2017г. на уровень поселения не передавались.*

В 2020 году действовало Соглашение о приеме-передаче полномочий от 19.12.2019 № 602-с (в редакции доп. соглашений от 22.05.2020 № 1, от 17.06.2020 № 2/264-с об уточнении объема МБТ).

Согласно условиям Соглашения, Администрация поселения:

* вправе самостоятельно определять порядок организации работы по исполнению переданных полномочий (пункт 1 статьи 2.3 Соглашения);
* исполнение полномочий осуществляется на основе муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления м.о.с.п.Алакуртти (пункт 4 статьи 2.3 Соглашения), что корреспондирует с нормами статьи 5 ЖК РФ.

Порядок предоставления жилых помещений в соц. найм, в рамках принятых м.о.с.п.Алакуртти полномочий, регулируется следующими муниципальными правовыми актами:

1) решением Совета депутатов с.п.Алакуртти от 25.04.2008 № 74 «Об установлении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения на территории м.о. с.п.Алакуртти», которым:

* минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, установлен в размере не менее 14 кв.м. общей площади жилого помещения на каждого члена семьи,
* учетная норма площади жилого помещения установлена в размере 12 кв.м. и менее на общей площади на одного члена семьи.

2) решением Совета депутатов с.п.Алакуртти «Об утверждении пороговых значений среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений по договорам социального найма»:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Решение Совета депутатов | | Отклонение |
| от 13.04.2020 № 607  на 2020 год | от 16.03.2021 № 681 на 2021 год |
| Среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи | 18 881,00 | 19 908,00 | + 5,4% |
| Стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи | 326 690,00 | 363 270,00 | + 11,2 |

3) постановлением администрации с.п.Алакуртти от 04.03.2019 № 113 (с изменениями от 17.01.2020, от 22.10.2020 № 143) об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Прием заявления документов, а также постановка граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях», где Заявителями на предоставлении муниципальной услуги являются малоимущие граждане Российской Федерации, имеющие постоянное место жительства на территории с.п.Алакуртти, и признанные нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Предоставление муниципальной услуги включает в себя следующие административные процедуры (пункт 3.1.1 регламента):

- прием, регистрация Заявления и представленных документов;

- рассмотрение и принятие решения по Заявлению.

Конечным результатом предоставления услуги является (пункт 2.3 регламента):

- уведомление Заявителя о постановке его на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении;

- уведомление Заявителя об отказе в предоставлении муниципальной услуги.

Согласно регламенту (пункт 3.3.2, 3.3.3) рассмотрение документов и принятие решения о принятии на учет Заявителя в качестве нуждающегося в жилье либо об отказе осуществляет рабочая группа по жилищным вопросам Администрации поселения.

**Договор социального найма**

Как следует из норм статьи 64 ЖК РФ, переход права собственности на занимаемое по договору соц. найма жилое помещение не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения Новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

При смене собственника в лице м.о. Кандалакшский район, переоформление договоров не производилось.

Постановлением администрации м.о. Кандалакшский район от 25.01.2017 № 48 «Об уполномоченном органе» (с изменениями от 10.02.2017 № 116) администрация с.п.Алакуртти была уполномочена осуществлять функции «Наймодателя» в отношении муниципальных жилых помещений, находящихся в собственности м.о.Кандалакшский район и расположенных на территории с.п.Алакуртти», что определено нормами статьи 60 ЖК РФ (*стороной по договору соц. найма жилого помещения выступает собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда или действующие от его имени уполномоченный орган местного самоуправления*).

В итоге, Администрация м.о.с.п. Алакуртти, как уполномоченный орган, выступает стороной договора от лица собственника Наймодателя - Администрации м.о. Кандалакшский район, как по всем действующим договорам, так и по переоформленным и вновь заключенным договорам соц. найма, начиная с 01.01.2017г.

Как Наймодатель, Администрация поселения обеспечивает исполнение Нанимателями договорных отношений, за исключением функций контроля за поступлением платежей и начислением пени, что осуществляет собственник - Администрация района в рамках бюджетных полномочий администратора доходов в соответствии с статьей 160.1 БК РФ.

Администрация поселения предоставляет в соц. найм квартиры, находящиеся в муници-пальной собственности м.о.Кандалакшский район, всем нуждающимся в жилье и принятым на учет, в т.ч. малообеспеченным, руководствуясь административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Прием заявления, документов, а также постановка граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях» (утверждено постановлением администрации от 04.03.2019 № 113).

В 2020г. по жилфонду с.п.Алакуртти муниципальной собственности м.о.Кандалакшский район заключено 6 договоров соц. найма.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Улица | Дата договора | Примечание |
| 1 | Ул. Грязнова , д.3, кв. 23 | от 13.02.2020 № 02 | Переоформление договора |
| 2 | Ул. Кузнецова, д.15, кв. 26 | от 22.04.2020 № 05 | По решению суда |
| 3 | Ул. Кузнецова, д.15, кв. 58 | от 20.02.2020 № 03 | По очереди |
| 4 | Ул. Кузнецова, д. 16, кв. 15 | от 01.12.2020 № 11 | Переоформление договора |
| 5 | Ул. Кузнецова, д.20, кв. 7 | от 30.07.2020 № 07 | Заключение договора соц. найма по ордеру  (умер, переоформлено в коммерческий найм) |
| 6 | Ул. Содружества, д. 10, кв. 13 | от 30.05.2020 № 06 | Переоформление договора (приватизирована) |

В соответствии с административным регламентом 5 договоров соц. найма заключены по решениям жилищной комиссии Администрации поселения. В одном случае договор соц. найма заключен Администрацией поселения по решению суда.

В ходе проверки Администрации с.п.Алакуртти выявлены факты нарушения норм Жилищного кодекса и административного регламента при выделении в соц. найм жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности района, что указывает на ненадлежащее исполнение Администрацией поселения принятых полномочий в сфере жилищных отношений (пункт 1 статьи 2.3 Соглашения о приеме передаче полномочий от 19.12.2019 № 602-с), а именно:

1) жилищной комиссией с превышением своих полномочий принято решение заключить договор соц. найма без мотивации оснований для его заключения.

Договор соц. найма с целью дальнейшей приватизации заключен с квартиросъемщиком, ранее получившим квартиру по ордеру, который являлся основанием для вселения в предоставленное жилое помещение по нормам ЖК РСФСР (утвержден Верховным Советом РСФСР 24.06.1983г.).

Однако, муниципальными нормами с.п.Алакуртти не закреплен порядок оформления договоров соц. найма в данной ситуации.

По состоянию на 01.01.2021г. в муниципальной собственности поселения числится 18 квартир, ранее предоставленные по ордерам.

2) договоры соц. найма заключены по решению жилищной комиссии в порядке переоформления ранее заключенных договоров в связи со сменой прежнего Нанимателя (1 договор) и в связи со смертью прежнего Нанимателя (2 договора), что допустимо нормами статьи 82 ЖК РФ.

На муниципальном уровне не определена процедура изменения договорных условий соц. найма по законодательно установленным основаниям, с утверждением форм заявлений и дополнительных соглашений к договорам соц. найма,

Таким образом, новые договоры соц. найма заключены с нарушением норм статей 60, 64, 82, 83 ЖК РФ, в то время как, следовало заключить дополнительные соглашения к ранее заключенным бессрочным договорам.

3) в нарушение статьи 8 Закона Мурманской области № 646-01-ЗМО «О предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» на муниципальном уровне не утвержден порядок перерегистрации граждан в целях подтверждения их права состоять на учете, что должно проводиться ежегодно и при принятии решения о предоставлении данным гражданам жилого помещения по договору соц. найма.

В 2020г. в порядке очередности заключен 1 договор соц. найма от 20.02.2020 № 03 с заявителем, стоящим с 2019г. на учете как нуждающийся в жилье. При подаче заявления 20.02.2020г. ранее предоставленные сведения и документы не уточнялись.

В нарушение пункта 1 статьи 63 ЖК РФ в отношении данного заявителя не оформлено постановлений администрации поселения «О предоставлении жилых помещений по договорам социального найма», что является основанием для заключения договора соц. найма.

Кроме того, в нарушение пункта 6 статьи 67 ЖК РФ в указанный договор соц. найма не внесены изменения по факту обращения 02.09.2020г. Нанимателем об изменении фамилии на основании свидетельства о браке.

Предоставленные к проверке договоры соц. найма жилого помещения заключены в письменном виде по типовой форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315, что определено статьей 63 ЖК РФ.

Однако, преамбула заключенных договоров не соответствует утвержденной форме, где в частности должны указываться реквизиты решения о предоставлении жилого помещения, в соответствии с которым заключается договор соц. найма.

**Плата за пользование жилыми помещениями (платы за наём)**

В соответствии с [частью 3 статьи 40](consultantplus://offline/ref=F7D0A5873F218E87FB0EDA4A1B8546CEDC264BE8A50F527173FCD99D39A6AA262E84D1871A6E9A7088EDD3AAC43D3FF7AD1FC7C19E82C496kEiCG) Конституции РФ малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений ([статья 12](consultantplus://offline/ref=CFC502884EF7AF46F1887E9B15D818E39072DF93B4847CADFDA53560B2A663B68F657CC853B5613F4B3793B11F02E50E412669C11688DDB4FDW3M) ЖК РФ).

Жилфонд, принятый с 01.01.2017г. из м.о.с.п. Алакуртти в казну м.о. Кандалакшский район, имел обременение в виде социального найма, по которым Нанимателями производилась оплата за найм в размере, утвержденном решением Совета депутатов м.о.с.п. Алакуртти от 28.12.2015 № 183 (в ред. от 23.05.2016 № 268, установившего плату с 01.07.2016г., отменено решением Совета депутатов от 01.06.2019 № 531).

По квартирам, принятым в муниципальную собственность Кандалакшского района, с 01.01.2017г. Нанимателям расчет платы за найм производится исходя из размера, утвержденного постановлением администрации м.о.Кандалакшский район от 19.04.2017 № 406.

**Сравнительная таблица размера платы за найм**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Размер платы за 1 кв.м. общей площади в месяц (руб./кв.м.)** | | | | Отклонение |
| решение Совета депутатов м.о.с.п. Алакуртти от 28.12.2015 № 183  (в ред. от 23.05.2016 № 268) **с 01.07.2016г.** | | постановление администрации м.о.Кандалакшский район от 19.04.2017 № 406 **с 01.01.2017г.** | |
| Деревянные МКД этажностью 2 и менее этажей | 2,00 | Деревянные дома | 4,97 | + 2,97 |
| МКД, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу | 0,00 | х | х | х |
| Прочие МКД | 6,00 | Пятиэтажные панельные дома, год постройки которых по 1992 год, включительно | 5,29 | - 0,71 |
| Пятиэтажные панельные дома, год постройки которых с 1993 года | 5,78 | - 0,22 |

Из таблицы видно, что имеет место расхождение в размере платы за найм, утвержденной разными публично – правовыми образованиями, где наибольшее увеличение платы по деревянным домам на 2,97 рублей за 1 кв.м., что привело к увеличению для Нанимателей платы за соц. найм.

По остальному жилфонду, принятому в муниципальную собственность района, незначительное снижение платы за найм. Расхождение в размере платы в основном обусловлено тем, что размер платы по МПА Кандалакшского района установлен в рублях и копейках, размер платы по МПА сельского поселения установлен в полных рублях.

**Анализ нормативной базы муниципальных образований м.о. Кандалакшский район и м.о.с.п. Алакуртти**

Установлено, что в муниципальных правовых актах, изданных Советом депутатов с.п.Алакуртти и Администрацией района по вопросам расчета платы за соц. найм жилфонда, расположенного в границах с.п. Алакуртти, имеются разночтения, в следствие чего, по однотипным квартирам имеют место расхождения в размере платы за соц. найм.

Основные расхождения, как в значениях поправочных коэффициентов, так и по средней цене 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке, что влияет на размер платы.

КСО указывает, что в связи с передачей полномочий в сельское поселение, начисление платы за найм в размере, утвержденном постановлением Администрации Кандалакшского района, не правомочно и противоречит условиям Соглашения, т.к. исполнение полномочий должно осуществляться на основе муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления м.о.с.п. Алакуртти (пункт 4 статьи 2.3 Соглашения от 19.12.2019 № 602-с).

В обоих муниципальных образования размер платы за найм не изменился и остался на уровне первоначально установленного размера:

- по жил. фонду, находящемуся в муниципальной собственности м.о.с.п.Алакуртти, с 2016г.;

- по жил. фонду, находящемуся в муниципальной собственности м.о.Кандалакшский район, с 2017г.

Сравнительная таблица размера платы за найм, применяемая для начисления по действующим договорам соц. найма жилфонда с.п.Алакуртти

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| По жил. фонду в собственности поселения | | По жил. фонду в собственности района | | Примечание |
| дом | размер платы за найм  за 1 кв.м. общей площади (руб./кв.м.) | дом | размер платы за найм  за 1 кв.м. общей площади (руб./кв.м.) |
| Ул. Грязнова | | | |  |
|  |  | дом 1 | 5,29 | пятиэтажные панельные дома, год постройки которых по 1992г., включительно |
| дом № 3 | 6,0 | дом 3 | 5,29 |
| Ул. Кузнецова | | | |  |
| дом 14 | 6,0 | дом 14 | 5,78 |  |
|  |  | дом 15 | 5,29 | пятиэтажные панельные дома, год постройки которых по 1992 год, включительно |
|  |  | дом 16 | 5,29 |
| дом 17 | 6,0 | дом 17 | 5,29 |
|  |  | дом 18 | 5,29 |
|  |  | дом 20 | 5,29 |
| Лесной переулок | | | |  |
| дом 5  жилой брусчатый | 2,0 |  |  |  |
| Ул. Набережная | | | |  |
|  |  | дом 21 | 5,29 | пятиэтажные панельные дома, год постройки которых по 1992г., включительно |
|  |  | дом 23 | 5,29 |
| дом 25 | 6,0 | дом 25 | 5,29 |
| Ул. Нижняя Набережная | | | |  |
| дом 1-а | 6,0 | дом 1-а | 5,29 | пятиэтажные панельные дома, год постройки которых по 1992г., включительно |
| дом 5 | 6,0 |  |  |  |
| дом 7 | 6,0 |  |  |  |
| дом 9 | 6,0 |  |  |  |
| дом 11 | 6,0 |  |  |  |
| дом 18 | 6,0 |  |  |  |
| дом 35 | 6,0 | дом 35 | 4,97 | деревянный дом |
| дом 49 | 6,0 |  |  |  |
| Ул. Содружества | | | |  |
| дом 3 | 6,0 | дом 3 | 5,78 | пятиэтажные панельные дома, год постройки которых с 1993г. |
|  |  | дом 7 | 5,78 |
| дом 9 | 6,0 | дом 9 | 5,78 |
|  |  | дом 10 | 5,78 |
|  |  | дом 11 | 5,78 |
| дом 12 | 6,0 | дом 12 | 5,78 |
|  |  | дом 13 | 5,78 |
| дом 14 | 6,0 | дом 14 | 5,78 |
| дом 15 | 6,0 | дом 15 | 5,78 |
| дом 18 | 6,0 | дом 18 | 5,78 |
|  |  | дом 20 | 5,78 |
| дом 22 | 6,0 | дом 22 | 5,78 |

Имеют место расхождения в размере платы за найм по одним и тем же домам, где основное расхождение в том, что Администрацией района плата установлена в рублях и копейках, а Советом депутатов поселения в полных рублях. Наибольшее расхождение на 1,03 рублей в размере платы за найм по ул. Нижняя Набережная, дом 35.

Как следствие, по однотипным квартирам жил. фонда Алакуртти имеют место разные размеры платы за найм, что создает социальное неравенство между Нанимателями.

На примере однотипных квартир показано расхождение в плате за найм

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Собственность м.о.с.п. Алакуртти | | | | Собственность м.о. Кандалакшский район | | | | Отклонение | |
| №  квартиры | площадь  ( кв.м.) | размер  платы | плата за найм в месяц ( руб.) | № квартиры | площадь  ( кв.м.) | размер платы | плата за найм в месяц ( руб.) | в месяц | в год |
| Ул. Кузнецова, дом 17 | | | | | | | | |  |
| Кв. 4 | 63,2 | 6,00 | 379,20 | Кв. 7 | 63,2 | 5,29 | 334,33 | - 44,87 | - 538,44 |
| Ул. Нижняя Набережная, дом 1 А | | | | | | | | |  |
| Кв. 38 | 47,2 | 6,00 | 283,20 | Кв. 41 | 47,2 | 5,29 | 249,69 | - 33,51 | - 402,12 |
| Кв. 75 | 46,9 | 6,00 | 281,40 | Кв. 69 | 46,9 | 5,29 | 248,10 | - 33,30 | - 399,60 |
| Ул. Содружество, дом 3 | | | | | | | | |  |
| Кв. 47 | 69,4 | 6,00 | 416,40 | Кв. 43 | 69,4 | 5,78 | 401,13 | - 15,27 | - 183,24 |
| Ул. Содружество, дом 15 | | | | | | | | |  |
| Кв. 15 | 40,9 | 6,00 | 245,40 | Кв. 18 | 40,9 | 5,78 | 236,40 | - 9,00 | - 108,00 |

Жилищным законодательством не определены случаи и порядок перерасчета платы за найм по договорам соц. найма (статья 156 ЖК РФ). Муниципальными нормами также не определены условия и периодичность пересмотра платы за найм.

**Доходы местного бюджета от использования муниципального имущества**

Доходы от использования и приватизации муниципального имущества поступают в местный бюджет (статьи 51 Закона № 131-ФЗ, статья 54 Устава).

В договорах соц. найма жилфонда, находящегося в собственности м.о. Кандалакшский район, указаны юридический/почтовый адрес и банковские реквизиты Наймодателя в лице Администрации сельского поселения, как уполномоченного органа.

В платежных документах ф. ПД-4, которые выставляет к оплате собственник – Администрация района, указываются реквизиты для зачисления платы за найм в доход районного бюджета (ОКТМО, КБК доходов, лицевой счет администрации, расчетный счет администратора доходов), поскольку имущество закреплено на праве оперативного управления за Администрацией района.

В результате, в нарушение норм пункта 3 статьи 155 ЖК РФ, доходы от соц. найма по жил. фонду, муниципальной собственности Кандалакшского района, поступали не на счет Наймодателя - Администрации поселения и соответственно в бюджет сельского поселения, а зачислялись в доход районного бюджета.

Администрация м.о. Кандалакшский район, как собственник жил. фонда, сданного в соц. найм, является администратором доходов, исполняя бюджетные полномочия в соответствии с статьей 160.1 БК РФ.

Начисление и сбор платы за наем жилых помещений с.п.Алакуртти муниципальной собственности Кандалакшского района осуществляет Отдел бюджетного учёта и отчетности районной Администрации.

Динамика изменения жилфонда, переданного из собственности с.п.Алакуртти и доходов от соц. найма районного бюджета.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Период | Кол- во квартир | Общая площадь (кв.м.) | Балансовая стоимость (руб.) | Обременение | Объем полученных доходов  (тыс.рублей | Кол-во договоров |
| На 01.01.2016г | 0 | 0 | х | х | х | х |
| На 01.01.2017г | 342 | 17 142,34 | не определена | казна | х | х |
| *отклонение* | *342* | *17 142,34* | *х* |  | *х* | *х* |
| На 01.01.2018г. | 342 | 17 142,34 | не определена | казна | 544,4 | 328 |
| *отклонение* | *0* | *0* |  |  |  |  |
| На 01.01.2019г. | 296 | 14 829,14 | 113 313 510,75 | Оперативное управление администрации МО Кандалакшский район | 741,0 | 326 |
| *отклонение* | *-46* | *-2 313,20* | х |  | +196,6 | -2 |
| На 01.01.2020г. | 284 | 14 197,84 | 186 424 052,62 | Оперативное управление администрации МО Кандалакшский район | 731,7 | 265 |
| *отклонение* | *-12* | *- 631* | *+ 73 110 542* |  | *- 9,3* | *- 61* |
| на 01.01.2021г. | 270 | 13 495,34 | 177 842 626,54 | Оперативное управление администрации МО Кандалакшский район | 669,9 | 217 |
| *отклонение* | *-14* | *-702,50* | *- 8 581 426,08* |  | *- 61,8* | *-48* |

Ежегодно количество муниципальных квартир сокращается, что связано с приватизацией квартир в соответствии с Федеральным законом от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Количество договоров и доходность районного бюджета от соц. найма также сокращается в связи с приватизацией квартир, а также переоформлением договоров соц. найма в коммерческий найм.

На фоне сокращения количества договоров растет задолженность. Задолженность по платежам за соц. найм по данным ф. 0503169 (сч. 0 205.29 «Расчеты по иным доходам от собственности») составила:

(в рублях)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| На 01.01.2020г. | | На 01.01.2021г. | | Отклонение | |
| задолженность | | задолженность | | задолженность | |
| недоимка  (Д-т) | переплата  (К-т) | недоимка  (Д-т) | переплата  (К-т) | недоимка  (Д-т) | переплата  (К-т) |
| *по договорам социального найма жилфонда с. Алакуртти* | | | | | |
| 1 047 594,87 | 20 559,95 | 1 182 133,47 | 24 395,01 | + 134 538,60 | + 3 835,06 |

Обязанность Нанимателя своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение установлена [статьями 67, 153](consultantplus://offline/ref=159F4D698321D8142555EA3378C3A362DAD455EB4AC453F703EBDC8E35A3B75FCE3C7ABA3EC27A158AC97B8D70B8E5B5FD97AE35BD2F0E61E9WEM) ЖК РФ и пунктом 4«з» статьи 2 «Наниматель обязан» договора соц. найма.

Администрация м.о. Кандалакшский район, как собственник жил. фонда, является администратором доходов, исполняя бюджетные полномочия в соответствии с статьей 160.1 БК РФ, в части начисления, учета и контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним, проводя претензионную и судебную работу с должниками, а также ведения бух. учета поступления доходов.

При этом, Администрация района, не являясь стороной договора, как администратор доходов:

- начисляет пени, которые поступают в доход района;

- проводит претензионную работу с должниками;

- предъявляет судебные иски.

Установлено, что пени начисляются только в случаях предъявления судебных исков.

В 2020г. доходы районного бюджета по пеням, начисленным по договорам соц. найма жилфонда с.п.Алакуртти, составили 3 988,02 рублей по *КБК 1 160 7090 05 0045 140* (в 2019г. –поступило 4,4 тыс. рублей).

За нарушение Нанимателями сроков внесения платы Жилищным Кодексом предусмотрены негативные последствия в виде:

1) расторжения договора найма с Нанимателем [(пункт 4 статьи 83](consultantplus://offline/ref=CFC502884EF7AF46F1887E9B15D818E39072DF93B4847CADFDA53560B2A663B68F657CC853B5653C4F3793B11F02E50E412669C11688DDB4FDW3M) ЖК РФ), что является условием договора соц. найма (пункт 9«г» статьи 4 «Порядок изменения, расторжения и прекращения договора») – невнесение Нанимателем платы за жилое помещение более 6-ти месяцев;

2) выселения в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие [(статья 90 ЖК РФ)](consultantplus://offline/ref=CFC502884EF7AF46F1887E9B15D818E39072DF93B4847CADFDA53560B2A663B68F657CC853B565394F3793B11F02E50E412669C11688DDB4FDW3M);

3) уплаты неустойки в виде пени [(пункт 14 статьи 155 ЖК РФ)](consultantplus://offline/ref=CFC502884EF7AF46F1887E9B15D818E39072DF93B4847CADFDA53560B2A663B68F657CC853B5693D4F3793B11F02E50E412669C11688DDB4FDW3M).

Установлено, что все вышеуказанные меры воздействия к Нанимателям со стороны Наймодателя - Администрации поселения не применялись и не применяются, за исключением пени, которые как указано выше начисляет администратор доходов - Администрация района.

**Межбюджетные трансферты из районного бюджета на финансовое обеспечение переданных полномочий**

По переданным полномочиям из районного бюджета ежегодно выделяется финансовое сопровождение, поступающее в доход сельского бюджета в форме МБТ, которые распределялись на исполнение принятых расходных обязательств, что в соответствии с пунктом 3.1 статьи 86 Бюджетного кодекса РФ закреплено соответствующими решениями Советов депутатов с.п. Алакуртти и Кандалакшского района и Соглашениями о приме-передачи полномочий, заключенными между администрациями муниципальных образований.

Поступило доходов в районный бюджет от найма жилфонда с.п.Алакуртти (по данным администратора доходов - Администрации района ф. 0503127).

(тыс. рублей)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| КБК и ГАД | Наименование показателя | Испол-  нение  2019г. | 2020 г. | | | | | Отклонение от 2019г. |
| утверж-  дено | назна-  чено | испол-  нено | откло-  нение | % испол-  нения |
| 111 09045 05 0000 120 | Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности муниципальных районов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) | 1 309,8 | 1 201,2 | 1 351,2 | 1 725,1 | + 373,9 | 127,7% | +415,3 |
|  | *в том числе* |  |  |  |  |  |  |  |
| Администрация района | - по договорам социального найма жилфонда с. Алакуртти | 731,7 | х | 638,6 | 669,9 | +31,3 | 104,9% | -61,8 |

Доходы от соц. найма составили 669,9 тыс. рублей или 34,0% от объема МБТ, выделенных из районного бюджета муниципальному образованию с.п.Алакуртти, на исполнение переданных полномочий (1 984,0 тыс. рублей).

Доходы от соц. найма в бюджет сельского поселения за 2020г. составили 636,9 тыс. рублей, что на 5,0% меньше, чем доходы районного бюджета.

Межбюджетные трансферты на осуществление поселением части полномочий по решению вопросов местного значения, переданных районом, предусмотрены в полном объеме в доходной части бюджета и распределены по соответствующим разделам в расходной части бюджета поселения на 2020 год.

(в рублях)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование полномочия | Р/ПР | Ц.ст. | В/Р | Утверждено | Исполнено | % исполнения |
| - обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями,  - организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда  - создание условий для жилищного стро-ительства,  - осуществление муниципального жилищ-ного контроля,  - иные полномочия органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством | 0501 | 0700170850 | 240 | 435 999,60 | 414 146,88 | 95,0% |
| 0501 | 07001S0850 | 240 | 570 383,28 | 541 870,81 | 95,0% |
| *итого* | | | *1 006 382,88* | *956 017,69* | *95,0%* |
| 0505 | 0620185020 | 100 | 1 019 300,00 | 1 019 299,40 | 100,0% |
| 200 | 8 700,00 | 8 700,00 | 100,0% |
|  | *итого* | | | *128 000,00* | *1 027 999,40* | *100,0%* |
| ВСЕГО: | | | | 2 034 382,88 | 1 984 017,09 | 97,5% |

МБТ освоены на 97,5%, что подтверждается данными ф.0503117 «Отчет об исполнении бюджета» на 01.01.2021г.:

* по подразделу 0501 «Жилищное хозяйство» бюджетные ассигнования освоены в рамках МП № 7 «Управление муниципальным имуществом с.п. Алакуртти Кандалакшского района» в качестве взносов на проведение капитального ремонта за жилые помещения, предоставленные в найм, в сумме 956,0 тыс. рублей за счет субсидии из областного бюджета на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований на оплату взносов на капитальный ремонт за муниципальный жилой фонд.

Постановлением администрации м.о. Кандалакшский район от 25.01.2017 № 48 «Об уполномоченном органе» Администрация района уполномочила Администрацию поселения в рамках пункта 1 статьи 60, 153 ЖК РФ вносить взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД, в части жилых помещений, находящихся в собственности м.о. Кандалакшский район.

КСО ранее указывал, что по пункту 1 статьи 60 ЖК РФ полномочия Администрации района Кандалакшский район передаются уполномоченному органу местного самоуправления- Администрации поселения как Нанимателю только в рамках заключения договора соц. найма с последующим исполнением договорных отношений.

При этом, условиями договора не предусмотрена обязанность Наймодателя, оплачивать взносы на кап. ремонт.

Аналогично, нормами статьи 153 ЖК РФ предусмотрена только обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Что противоречит нормам пункта 1 статьи 169 ЖК РФ, т.к. ежемесячные [взносы](consultantplus://offline/ref=F6FF74D2430EEC35AEBCF0E188DBFE6571764DCF8ABFA50CBF5D0F92DA7D9960B855884DE88BB2FA13451EC03960EF0D692FAB6E1F3F720CCBj7L) на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать собственники помещений в многоквартирном доме.

* по подразделу 0505 «Другие вопросы в области ЖКХ» бюджетные средства освоены в рамках МП № 6 «Обеспечение комфортной среды проживания населения сельского поселения Алакуртти». Бюджетные ассигнования освоены МКУ «МЦ Алакуртти» на обеспечение принятых к исполнению полномочий муниципального образования Кандалакшский район в части обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями в сумме 1 028,0 тыс. рублей или 100,0% от назначений, где МБТ в сумме 1 019,2 тыс.рублей направлены на оплату труда работников учреждения, взносы по социальному страхованию и компенсационные выплаты и в сумме 8,7 тыс.рублей на нужды учреждения (закупка канц. товаров).

**ВЫВОД**

В соответствии с частью 4 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» с 01.01.2017г. на уровень муниципального района перешли полномочия по решению вопросов местного значения сельских поселений в жилищно-коммунальной сфере.

Для исполнения указанных вопросов местного значения сельских поселений из собственности м.о.с.п. Алакуртти в собственность м.о.Кандалакшский район передано имущество - жилищный фонд в количестве 342 квартиры, территориально находящиеся в с.п.Алакуртти, имеющих обременение социальным наймом [(пункт 1 части 1 статьи 50 Федерального закона № 131-ФЗ)](consultantplus://offline/ref=C091BF5CF58A6C6B142F30E30AED870A218E1774EBA59568613E22FEA705BA0DDFD97FEC64335BC8918CD5F9CC5515B70FB79DC71ATEjAI).

В нарушение части 4 статьи 14, статьи 50 Федерального закона № 131-ФЗ при отсутствии с 01.01.2017г полномочий в сфере ЖКХ органы местного самоуправления м.о.с.п. Алакуртти сохранили в муниципальной собственности муниципальный жил. фонд, сдаваемый в соц. найм, в количестве 100 квартир (по состоянию на 01.01.2021г. в муниципальной собственности поселения числится 82 квартиры, сданные в соц. найм до 01.01.2017г. и 18 квартир, выданных по ордерам).

В соответствии с частью 4 статьи 15 Закона № 131-ФЗ м.о.Кандалакшский район с 01.01.2017г. ежегодно по Соглашениям передает на уровень м.о.с.п. Алакуртти полномочия по обеспечению проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями.

Следовательно, органы местного самоуправления м.о.с.п.Алакуртти правомочны выполнять полномочия по удовлетворению прав граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, включая малоимущих граждан, признанных нуждающимися путем предоставления жилых помещений в соц. найм с соблюдением требований жилищного законодательства.

При этом, Администрация поселения вправе самостоятельно определять порядок организации работы по исполнению переданных полномочий (пункт 1 статьи 2.3 Соглашения о приеме передаче полномочий от 19.12.2019 № 602-с).

Исполнение полномочий осуществляется на основе муниципальных правовых актов, принятых органами местного самоуправления м.о.с.п.Алакуртти (пункт 4 статьи 2.3 Соглашения о приеме передаче полномочий от 19.12.2019 № 602-с).

Однако, в нарушение условий Соглашения, начисление платы за найм по жил. фонду, предоставленному в социальный найм, муниципальной собственности Кандалакшского района, производилась в порядке и в размере утвержденном постановлениями Админист-рации м.о. Кандалакшский район:

* постановление администрации м.о.Кандалакшский район от 10.04.2017 № 357 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (без изменений);
* постановление администрации м.о.Кандалакшский район от 19.04.2017 № 406 «Об утверждении размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (без изменений), где размер платы установлен с 01.05.2017г.

Каждым из муниципальных образований при установлении размера платы за пользование жилым помещением для Нанимателей жилых помещений по договорам социального найма соблюдены рекомендаций, утвержденные п[риказ](consultantplus://offline/ref=C942E4AC22E357584191BEB1FE1DFE69180D1F547C317D4B5B11C79B58B771568E264B4CD48C501D201DA2FFC8012AAC8F6AEEC4AF20F109kC07H)ом Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр.

Однако, при общем алгоритме расчета, в каждом муниципалитете приняты разные значения поправочных коэффициентов, средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке, что влияет на размер платы и говорит об отсутствии единого подходов к выбору объектов и расчету платы за найм.

Таким образом, по однотипным квартирам жил. фонда Алакуртти имеют место разные размеры платы за найм, что создает социальное неравенство между Нанимателями в границах одного сельского поселения.

Администрация м.о. Кандалакшский район, как собственник принятого и сданного в соц. найм жил. фонда с.п.Алакуртти, в соответствии с статьей 60 ЖК РФ уполномочила Администрацию поселения выступать Наймодателем в договорных отношениях по соц. найму, как по ранее заключенным договорам, так и по вновь заключаемым и переоформляемым договорам.

Предоставление жилых помещений малоимущим гражданам, признанными нуждающимися и поставленными на учет, производится Администрацией поселения по решениям жилищной комиссии в рамках административного регламента по оказанию муниципальной услуги «Прием заявлений, документов, а также постановка граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях», утвержденного постановлением администрации от 04.09.2019 № 113.

Выявленные в ходе контрольного мероприятия факты нарушений норм Жилищного кодекса и административного регламента при предоставлении жилых помещений в соц. найм, указывают на ненадлежащее исполнение Администрацией поселения принятых полномочий в сфере жилищного хозяйства (пункт 1 статьи 2.3 Соглашения о приеме передаче полномочий от 19.12.2019 № 602-с - Администрация поселения обязуется осуществлять переданные полномочия в соответствии с требованиями действующего законодательства).

**По итогам проверки выявлены следующие нарушения:**

* **со стороны Администрации муниципального образования Кандалакшский район:**

**1)** В нарушение статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в Уставе м.о.Кандалакшский район не определены компетенция Совета депутатов муниципального района (статья 35 Устава) и Администрации в решении вопросов местного значения поселений в жилищно-коммунальной сфере (статья 48 Устава).

**2)** В нарушение Жилищного кодекса РФ:

**2.1)** в договоре ГПХ по сортировке и разноске платежных поручений на оплату платы за найм помещений по договорам соц. найма установлены сроки, противоречащие законодательно установленных срокам (пункт 1, 2 статьи 155);

**2.2)** по договорам соц. найма жил. фонда с.п.Алакуртти, где Администрация поселения выступает Наймодателем от лица муниципального собственника - м.о. Кандалакшский район, плата за найм поступала не на счет Наймодателя и в доход бюджета сельского поселения, а зачислялась в доход районного бюджета (пункт 3 статьи 155);

**2.3)** в «Положения о расчете размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государст-венного или муниципального жилищного фонда» (утверждено решением Совета депутатов от 10.04.2017 № 357) не включена законодательная норма, согласно которой установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у Нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, что рекомендовано Минстроем России - приказ от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (пункт [5 статьи 156](consultantplus://offline/ref=0015EB0523BB3DEF10E577FE83A77533921120A67256B236C3CD16B166F45B63FAAB205404746CF47FA43FF23695B2FE28387FA5EBB16796zEf1J));

**2.4)** руководствуясь статьей 60 (пункт 1) и статьей 153 ЖК РФ Администрация м.о. Кандалакшский район неправомочно наделила Администрацию поселения (распоряжение администрации от 25.01.2017 № 48) полномочиями по внесению взносов на кап. ремонт общего имущества МКД в части жилых помещений, находящихся в собственности м.о. Кандалакшский район и расположенных на территории с.п.Алакуртти (пункт 12 статьи 169 ЖК РФ).

**3)** В нарушение пункта 4 статьи 2.3 Соглашения о приеме передаче полномочий от 19.12.2019 № 602-с при передаче в м.о.с.п. Алакуртти полномочий в сфере жилищных отношений Администрация Кандалакшского района начисление платы за найм квартир жил. фонда с.п.Алакуртти, сданных в соц. найм, производила в размере, утвержденном постановлением Администрации района от 19.04.2017 № 406 (следовало в размере, принятым органами местного самоуправления м.о.с.п. Алакуртти), что требуется отмены постановлений Администрации м.о.Кандалакшский район:

- от 10.04.2017 № 357 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (без изменений);

- от 19.04.2017 № 406 «Об утверждении размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (без изменений).

**4)** В нарушение решения Совета депутатов м.о.Кандалакшский район от 27.06.2012 № 583 «Положение о муниципальной казне» муниципальный жил. фонд с.п.Алакуртти неправомерно закреплен за Администрацией района на праве оперативного управления.

**5)** В нарушение п[риказ](consultantplus://offline/ref=C942E4AC22E357584191BEB1FE1DFE69180D1F547C317D4B5B11C79B58B771568E264B4CD48C501D201DA2FFC8012AAC8F6AEEC4AF20F109kC07H)а Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методи-ческих указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в «Положении о расчете размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (решение Совета депутатов от 10.04.2017 № 357) некорректно установлены значения:

- коэффициента соответствия платы (Кс).

- показателя средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке жилья (СРс );

Что в конечном итоге влияет на размер платы за найм.

Для принятия мер реагирования по устранению выявленных нарушений, а также причин и условий выявленных нарушений в адрес Администрации м.о. Кандалакшский район вынесено Представление от 15.11.2021 № 3.

* **со стороны Администрации сельского поселения Алакуртти:**

**1)** В нарушение Жилищного кодекса РФ:

**1.1)** в 2020г. с принятыми на учет гражданами договоры заключены без решения органов местного самоуправления сельского поселения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма (статья 57 ЖК РФ);

**1.2)** с гражданской служащей воинской части, договор соц. найма заключен с нарушением норм пунктов 3 и 4 статьи 49 ЖК РФ, поскольку она не подпадает под статус военнослужащего;

**1.3)** в 2020 г. новые договоры соц. найма, заключены (переоформлены) в следствии расторжения ранее заключенных бессрочных договоров, что должно оформляться дополнительным соглашением (пункт 3 статьи 60, статьи 64, 82 и 83 ЖК РФ);

**1.4)** в договор с Нанимателем от 20.02.2020 № 03 не внесены изменения в связи с изменением фамилии на основании свидетельства о браке (пункт 6 статьи 67 ЖК РФ);

**1.5)** в договоре ГПХ по разноске платежных поручений на оплату платы за найм помещений по договорам соц. найма установлены сроки, противоречащие законодательно установленных срокам (пункт 1, 2 статьи 155);

**1.6)** со стороны Администрации поселения, как Наймодателя, по договорам соц. найма не начислялись пени, не оформлялись судебные иски по задолженности, включая пени (пункт 14 статьи 155 ЖК РФ);

**1.7)** по договорам соц. найма жил. фонда с.п. Алакуртти, где Администрация поселения выступает уполномоченным от лица муниципального собственника - м.о. Кандалакшский район, плата за найм поступала не на счет Наймодателя и в доход бюджета сельского поселения, а зачислялась в доход районного бюджета, которые администрирует Администрация м.о. Кандалакшский район (пункт 3 статьи 155);

**1.8)** в решении Совета депутатов от 10.06.2019 № 531 «Об утверждении платы за пользование жилыми помещениями для нанимателей жилых помещений по договорам социального и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда с.п.Алакуртти Кандалакшского района» не включена законодательная норма - установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у Нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг ([пункт 5 статьи 156](consultantplus://offline/ref=0015EB0523BB3DEF10E577FE83A77533921120A67256B236C3CD16B166F45B63FAAB205404746CF47FA43FF23695B2FE28387FA5EBB16796zEf1J) ЖК РФ);

**1.9)** руководствуясь статьей 60 (пункт 1) и статьей 153 ЖК РФ Администрация м.о.Кандалакшский район неправомочно наделила Администрацию поселения (распоряжение администрации от 25.01.2017 № 48) полномочиями по внесению взносов на кап. ремонт общего имущества МКД в части жилых помещений, находящихся в собственности м.о. Кандалакшский район и расположенных на территории с.п.Алакуртти (пункт 12 статьи 169 ЖК РФ).

**2)** В нарушение статьи 160.1 Бюджетного кодекса РФ, Администрации поселения, как администратор доходов, не исполняет бюджетные полномочия и, как Наймодатель жил. фонда, не выполняет договорные условия в части начисления пени при не соблюдении Нанимателями установленный в договорах социального найма срока уплаты платы за найм жилого помещения.

**3)** В нарушение части 4 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ в связи с передачей отдельных вопросов местного значения сельских поселений на уровень м.о. Кандалакшский район с 01.01.2017г. не внесены изменения в Устав с.п. Алакуртти:

- в статью 10 «Вопросы местного значения» (пункт 6);

- в статью 28 «Компетенция Совета депутатов» (пункт 12);

- в статью 40 «Полномочия Администрации сельского поселения Алакуртти (в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства).

**4)** В нарушение части 4 статьи 14, статьи 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ из собственности м.о.с.п. Алакуртти в собственность м.о. Кандалакшский район для осуществления принятых полномочий по вопросам местного значения сельского поселения по состоянию на 01.01.2017г. не передано 84 квартиры, по которым заключены договоры соц. найма, и 16 квартир, ранее предоставленные по ордерам (по состоянию 01.01.2021г. - 82 квартиры в соц. найме и 18 квартир, выделенных по ордерам).

**5)** В нарушение постановления Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» преамбула в договорах соц. найма не соответствует типовой форме договора.

**6)** В нарушение статьи 8 Закона Мурманской области от 07.07.2005 № 646-01-ЗМО «О предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» на муниципальном уровне не утвержден:

**6.1)** порядок перерегистрации граждан в целях подтверждения их права состоять на учете;

**6.2)** перечень лиц и порядок внеочередного предоставления им жилых помещений по договорам соц. найма.

**7)** В нарушение постановления Правительства Мурманской области от 28.07.2005 № 294-ПП «Об утверждении типовых форм документов по учету граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма» форма Журнала обращений граждан не соответствует утвержденной форме.

**8)** В нарушение приказа Министерства регионального развития РФ от 25.02.2005 № 17 «Об утверждении Методических рекомендаций для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» в Администрации поселения не организована работа в части признания граждан малоимущими.

**9)** В нарушение п[риказ](consultantplus://offline/ref=C942E4AC22E357584191BEB1FE1DFE69180D1F547C317D4B5B11C79B58B771568E264B4CD48C501D201DA2FFC8012AAC8F6AEEC4AF20F109kC07H)а Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» в решении Совета депутатов от 10.06.2019 № 531 «Об утверждении платы за пользование жилыми помещениями для нанимателей жилых помещений по договорам социального и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда с.п.Алакуртти Кандалакшского района» некорректно установлены значения:

- коэффициента соответствия платы (Кс).

- показателя средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке жилья (СРс );

Что влияет на размер платы за найм.

**10)** Выявленные факты нарушений ЖК РФ при предоставлении жилых помещений в соц. найм указывают на ненадлежащее исполнение Администрацией поселения принятых полномочий в сфере жилищного хозяйства (пункт 1 статьи 2.3 Соглашения о приеме передаче полномочий от 19.12.2019 № 602-с).

**11)** В нарушение решения Совета депутатов м.о.с.п.Алакуртти от 25.06.2021 № 720 «Положение о муниципальной казне с.п.Алакуртти» муниципальный жил. фонд в виде отдельных много-квартирных домов, не правомерно закреплен за Администрацией на праве оперативного управления.

**12)** В нарушение пункта 2 постановления администрации от 16.04.2015 № 30 «Об утверждении Порядка ведения реестра муниципальной имущества м.о.с.п.Алакуртти» в Реестре муниципальной собственности за Администрацией поселения объекты учета «жилфонд» числятся как жилые дома, должны как жилые помещения - квартиры в МКД, где отдельные квартиры имеют обременение в форме найма.

**13)** В решении Совета депутатов с.п.Алакуртти от 28.03.2017 № 338 (в ред. от 23.03.2021 № 689) «Об утверждении Порядка владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью с.п. Алакуртти» статья 15 «Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом»:

13.1) не приведена в соответствии с нормами статьи 19 Жилищного кодекса РФ, где определены цели использования муниципальный жилищный фонд;

13.2) не корректна формулировка в части определения структурного подразделения Администрации с.п.Алакуртти, уполномоченного Главой администрации, за которыми жил. фонд закрепляется на праве оперативного управления, т.к. в структуре Администрации поселения ни одно структурное подразделение не наделено правами юридического лица, за которым можно было бы закрепить имущество на праве оперативного управления в соответствии с нормами статьей 123.21, 123.22 и 296 ГК РФ.

**14)** В нарушение «Положения о жилищной комиссии» (постановление администрации от 06.06.2017 № 65 с изменениями) в рамках административного регламента предоставления муниципальной услуги «Прием заявлений, документов, а также постановка граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях» (постановления администрации от 04.09.2019 № 113) жилищной комиссией приняты решения с превышением делегированных полномочий:

**14.1)** решения о признании (не признании) Заявителей малоимущими с предоставлением квартир в соц. найм;

**14.2)** решение о предоставлении квартиры в соц. найм заявителю, как военнослужащему, по основаниям пунктов 2,3 статьи 49 ЖК РФ;

**14.3)** решение о предоставлении квартиры в соц. найм, ранее полученной по ордеру, без мотивации оснований для его заключения.

**15)** В нарушение постановления администрации от 04.09.2019 № 113 «Об утверждении админист-ративного регламента предоставления муниципальной услуги «Прием заявлений, документов, а также постановка граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях»:

**15.1.)** в 2020г. не оформлялись постановления администрации о принятии на учет в качестве нуждающихся по результатам рассмотрения жилищной комиссией (пункты 3.3.3 и 3.3.6);

**15.2)** не ведется книга учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях по договорам соц. найма (пункт 3.3.6);

**15.3)** на каждого Заявителя, принятого на учет, не формируется учетное дело (пункт 3.3.7).

По результатам проверки в адрес Администрации сельского поселения Алакуртти вынесено Представление от 12.11.2021 № 2 для принятия мер по устранению выявленных нарушений, а также причин и условий выявленных нарушений.

Председатель Н.А.Милевская