**ИНФОРМАЦИЯ**

**О результатах контрольного мероприятия на тему**

**«Проверка доходов от использования муниципального жилого фонда,**

**предоставляемого в коммерческий и служебный найм в сельском поселении Алакуртти»**

г. Кандалакша «05**»** декабря 2022 года

**Основание для проведения контрольного мероприятия:**

* статья 157 Бюджетного Кодекса РФ;
* Положение «О Контрольно-счетном органе муниципального образования Кандалакшский район», утвержденное решением Совета депутатов муниципального образования Кандалакшский район от 26.10.2011 № 445;
* пункт 2 Раздела II Плана работы Контрольно-счетного органа муниципального образования Кандалакшский район на 2022 год, утвержденного распоряжением председателя Контрольно-счетного органа от 29.12.2021 № 01-10/24;

- от 26.07.2022 № 01-09/24; от 05.09.2022 № 01-09/26; от 04.10.2022 № 01-09/29; от 12.10.2022 № 01-09/31; от 11.11.2022 № 01-09/37; от 21.11.2022 № 01-09/39.

**Цель проверки:**

1. контроль за использованием муниципального жилфонда в целях получения доходов в местный бюджет;

2. анализ источника доходов «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) *(КБК 1 11 09040 00 0000 120)*

3. оценка полноты поступлений в местный бюджет доходов от использования имущества;

4. разработка рекомендаций и предложений по повышению эффективности управления и использования имущества.

**Объект проверки:**

* Администрация муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского района (далее – Администрация, Администрация поселения, Администрация с.п.Алакуртти);

- Администрация муниципального образования Кандалакшский район.

**Составлен акты проверки**:

- Акт проверки администрации с.п.Алакуртти от 01.11.2022 (с разногласиями);

- Акт встречной проверки администрации м.о.Кандалакшский район (акт встречной проверки от 01.11.2022 (с разногласиями).

**Проверяемый период**: 2021-2022 годы.

**Объем бюджетных средств, охваченных контрольным мероприятием** *(кассовое поступление доходов в местный бюджет по источнику доходов КБК 1 11 09045 10 0000 120 по данным администратора доходов – Администрации поселения ф. 0503127)* доходы от сдачи жилфонда:

- в коммерческий найм в 2021г. - 12 280,8тыс. рублей, в 1 полугодии 2022г. – 6 756,2 тыс. рублей;

- в служебный найм в 2021г. - 1 615,7 тыс. рублей; в 1 полугодии 2022г. – 903 7 тыс. рублей.

**Общие положения**

Согласно [**статье 132**](consultantplus://offline/ref=351EB858C584D7E36A9CEFDB3D3B6571E9CD31D9030F9960481A03D7B2A2D6C7F82FA5472391284C6E154FE0DFCE07ABD462C7F3DF2110CAL2B9N) **Конституции РФ** органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью.

В соответствии **с статьей 215 «**Право муниципальной собственности» **Гражданского кодекса РФ** (далее - ГК РФ):

* имущество, принадлежащее на праве собственности сельским поселениям, является **муниципальной собственностью**;
* от имени муниципального образования права **собственника осуществляют органы местного самоуправления**;
* средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, **составляют муниципальную казну** сельского поселения.

Законодатель закрепляет основные виды имущества, которое может находиться в собственности муниципальных образований **(статья 50** «Муниципальное имущество»Закона **от 06.10.2003 № 131-ФЗ** «Об общих принципах организации местного самоуправления в российской федерации» - далее Закон № 131-ФЗ), где приоритетным предназначением использования муниципального имущества является его **направленность на решение** установленных Законом **вопросов местного значения**, что **закреплено статьей 43 Устава муниципального образования.**

В деятельности сельского поселения владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения, является одним из вопросов местного значения (**пункт 3 статьи 14 Закона № 131-ФЗ, пункт 3 статьи 10 Устава).**

На муниципальном уровне ведется Реестр муниципального имущества муниципальной собственности с.п. Алакуртти. Для целей проверки принимается Реестр по состоянию на 31.12.2021г. (на 01.01.2022г.), размещенный на официальном сайте муниципального образования.

**Согласно статьям 51, 55 Закона № 131-ФЗ и статьи 44 Устава:**

* **органы местного самоуправления** от имени муниципального образования **самостоятельно** владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;
* **органы местного самоуправления** сельского поселения Алакуртти **вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование** физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти Мурманской области) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами;
* **доходы** от использования и приватизации муниципального имущества поступают в местный бюджет.

По Уставу:

* **в исключительной компетенции Совета депутатов** и к его полномочиям относится **(статья 28):**

- определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;

- принятие решений об отчуждении объектов муниципальной собственности в собственность Мурманской области и федеральную собственность.

Во исполнение возложенных полномочий на муниципальном уровне утверждены:

* «Порядок владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью с.п. Алакуртти Кандалакшского района» (решение Совета депутатов с.п.Алакуртти от **28.03.2017 № 338** в ред. от 23.03.2021 № 689);
* Положение «О муниципальной казне с.п.Алакуртти Кандалакшского района» (решение Совета депутатов **от 25.06.2021 № 720**).
* **Администрация сельского поселения Алакуртти** **в сфере управления муниципальной собственностью** наделена следующими полномочиями (**статья 40):**

- управление муниципальной собственностью;

- **осуществление права собственника муниципального имущества;**

- принятие решения о приеме в муниципальную собственность имущества, передаваемого из федеральной собственности или из государственной собственности Мурманской области в связи с разграничением полномочий между публично-правовыми образованиями.

**Доходы местного бюджета от использования муниципального имущества**

Доходы от имущества, находящегося в муниципальной собственности, являются собственными доходами местного бюджета (**статьи 44 и 47 Устава**).

В соответствии **с статьей 160.1 Бюджетного кодекса РФ** за Администрацией поселения закреплены бюджетные полномочия **администратора** **доходов** по администрируемому источнику доходов по ***КБК 1 11 09045 10 0000 120*** «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в т.ч. казенных»).

Доходы поступают **от найма физическими лицами жилого фонда**, **находящегося в собственности с.п.Алакуртти** - это плата по договорам коммерческого и служебного найма.

Доходы от найма являются **основным по значимости источником доходов** от использования муниципальной собственности, доля которого в 1-м полугодии 2022г. составила 88,0% (в 2020г.- 88,0%, 2021г. - 84,2%).

**Муниципальный жилищный фонд**

Жилищный [Кодекс](consultantplus://offline/ref=620DDBD7545F6C39B60626450F005869619A95B698EC63C0D0FCEC9486E167241C43061A9CA435F4BF6CD6D44237BA73B94170E109733CE6KFtFL) РФ закрепляет понятие **муниципальный жилищный фонд,** как совокупность жилых помещений, принадлежащих **на праве собственности муниципальным образованиям.**

В зависимости от **целей использования** выделены следующие **виды** **муниципального жилищного фонда** (**статья 19 ЖК РФ**):

1) специализированный жилищный фонд;

2) жилищный фонд коммерческого использования.

Что закреплено **статьей 15** «Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом» Порядка владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью с.п. Алакуртти (решение Совета депутатов с.п.Алакуртти от **28.03.2017 № 338** в ред. от 28.03.2022 № 807).

Решением Совета депутатов **от 25.06.2021 № 720** «О муниципальной казне с.п. Алакуртти Кандалакшского района» **муниципальный жилищный фонд отнесен к объектам муниципальной казны,** что подтверждаетсяРеестром муниципальной собственности, где квартиры **числятся в составе казны.**

**Бухгалтерский учет** жилищного фонда ведется в соответствии с [Федеральным законом](consultantplus://offline/ref=55ED6F85058F708AD83FA81151F20FF5FE2FBF78496BFC16264A9740E8F64F6558B9CAEDA797966F4DE8E57D06y03AL)  **от 21.11.1996 № 402-ФЗ** «О бухгалтерском учете» и иными нормативными правовыми актами с применением бух. счету 0.108.51 «Недвижимое имущество, составляющее казну».

**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** былизакреплены 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 законо-дательством.

Во исполнение **статьи 50 Федерального закона № 131-ФЗ** для исполнения принятых полномочий из собственности м.о.с.п. Алакурттив собственность м.о. Кандалакшский район передано имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения сельских поселений (квартиры, сданные в социальный найм).

В соответствии с пунктом **2 части 4 статьи 15 Закона № 131-ФЗ** Совет депутатов м.о. Кандалакшского муниципального района **ежегодно заключает** **Соглашение** с Советом депутатов м.о.с.п.Алакуртти **о передаче ему части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов**, предоставляемых из бюджета муниципального района:

* на 2021 год - соглашение от 11.01.2021 № 002/29-с (с доп. Соглашениями);
* на 2022 год - соглашение от 29.12.2021 № 678/-с (с доп. Соглашениями)

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1.1. данных Соглашений передаются полномочия по обеспечению проживающих в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также **иные полномочия органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством**.

Согласно пояснений Администрации м.о.Кандалакшский район (письмо от 28.11.2022 № 6555) и Администрации сельского поселения Алакуртти (письмо от 28.11.2022 № 1750) в рамках иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законо-дательством на уровень сельского поселения **переданы полномочия по предоставлению жилых помещений с.п.Алакуртти муниципальной собственности района в коммерческий и служебный найм.**

**КОММЕРЧЕСКИЙ НАЙМ**

**Статьей 19 ЖК РФ** определено, что **жилищный фонд коммерческого использования** – этосовокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда.

Договорные отношенияпо коммерческому найму регулируются нормами **главы 35 ГК РФ «Наем жилого помещения»,** в части вопросов, не урегулированных гражданским аконодательством применяются нормы жилищного законодательства.

**Сведения о количестве договоров ком. найма**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **2021г.** | **2022г.** |
| Действовало договоров, где: | **459** | **756** |
| заключено договоров,  - из которых сроком более 1 года | 327  1 | 297  3 |
| прекращены по сроку | 25 | 63 |
| Доходы (по данным бух. учета) ( тыс.рублей) | 12 280,8 | 6 756,2 |

Рост количества договоров связан с переоформлением по Представлению прокуратуры г. Кандалакша договоров служебного найма, заключенных с военнослужащими, на договоры ком. найма и преимущественным заключением краткосрочных договоров сроком до 1-го года.

Как определено **статьей 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 целях реализации конституционных прав граждан на жилище и рационального использования жилых помещений муниципального жилищного фонда, **на муниципальном уровне утверждены следующие муниципальные правовые акты по вопросам коммерческого найма:**

* решение Совета депутатов с.п. Алакуртти **от 13.03.2014 № 286** «Об утверждении Положения «О порядке и условиях использования жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности с.п.Алакуртти Кандалакшского района» (с изменениями от 11.02.2016 № 203, от 28.03.2017 № 335, отменено решением Совета депутатов от 20.12.2021 № 800) (далее - Положением о ком. найме от 13.03.2014 № 286);
* решение Совета депутатов с.п. Алакуртти **от 20.12.2021 № 800** «Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района» (далее - Порядок о ком. найме от 21.12.2021 № 800).

**КСО обращает внимание на следующее**. Согласно Федерального закона **от 27.07.2010 № 210-ФЗ** «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» **муниципальная услуга**, предоставляемая органом местного самоуправления - это **деятельность по реализации функций органа местного самоуправления, которая осуществляется по запросам заявителей** **в пределах полномочий органа, предоставляющего муниципальные услуги, по решению вопросов местного значения,** установленных в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=9EAA87B427460F024C1186591D187323A41D16A1EFC9182E7898F59FBDEF2FE20CA311554350C2AB1156E9B1972436D067B54A8E52FCE102j3R1H) **от 06.10.2003 № 131-ФЗ** «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и уставами муниципальных образований.

Из чего следует, что предоставление жилых помещений в ком. найм представляет собой муниципальную услугу, носит заявительный характер и имеет результат ее предоставления.

**КСО рекомендует утвердить Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма».**

Согласно Порядка о ком. найме от 21.12.2021 № 800, Администрация поселения возложила на **МКУ МЦ «Алакуртти» следующие функции**:

- по осуществлению учета жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования;

- по подготовке по итогам заседания Рабочей группы по жилищным вопросам проекта постановления администрации м.о.с.п. Алакуртти о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

- по оформлению договора ком. найма жилого помещения в течение 10 рабочих дней с момента издания постановления, где стороной договора в качестве «Наймодателя» выступает администрация поселения в лице Главы администрации.

Постановлением **от 16.08.2021 № 107** утверждено Положение «О Рабочей группе по жилищным вопросам при администрации с.п. Алакуртти Кандалакшского района» и ее состав.

К полномочиям Рабочей группы относится рассмотрение документов, представленных по вопросу предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма гражданам, **состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях**.

По итогам заседания в отношении рассматриваемого вопроса Рабочая группа принимает одно из следующих решений - о предоставлении либо отказе в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда **по договорам найма гражданам**, состоящим на учете и признанных нуждающимися в жилых помещениях.

В рамках проверки для целей анализа нормативной базы принимается Порядок о ком. найме от 21.12.2021 № 800, **вступивший в силу с 01 января 2022г.,** которым определена процедура предоставления жилых помещений в коммерческий найм, включающая в себя следующие этапы и нормы, которые корреспондируют с нормами гражданского и жилищного законодательства.

Установлено, что при принятии решения о предоставлении жилого помещений в коммерческий найм в целом соблюдается действующий порядок.

Перечень жилых помещений, отнесённых **к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования** с.п. Алакуртти по состоянию на 01.01.2022г. утвержден постановлением администрация поселения **от 10.01.2022 № 1,** где числится 42 квартиры, переданные в собственность м.о.Кандалакшский район с обременением социальным наймом**.**

По мере высвобождения квартир муниципальной собственности района, Администрация с.п.Алакуртти заключила договоры ком. найм, производила начисление, оплата поступала на счет Наймодателя – Администрации поселения с зачислением доходов в бюджет поселения.

А начиная со 2-го полугодия 2019г., доходы по данным квартирам поступают в районный бюджет.

Администрация района производила начисление платы за найм, **не являясь Нанимателем**, выставляла к оплате платежные квитанции, выступала администратором доходов, которые поступали в районный бюджет, что **является нарушением пункта 3 статьи 155 ЖК РФ,** т.к.Наниматели жилых помещений по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) Наймодателю этого жилого помещения.

В 2022г. Администрацией района принято решение **о передаче в администрацию с.п. Алакуртти дебиторской и кредиторской задолженности** по оплате за найм жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории м.о.с.п. Алакуртти (постановление администрации м.о. Кандалакшский район **от 16.03.2022 № 484** «О передаче администрацией м.о.Кандалакшский район в администрацию с.п.Алакуртти дебиторской и кредиторской задолженности по оплате за найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории м.о.с.п. Алакуртти Кандалакшского района», действие которого распространяется на правоотношения с 01.01.2022г.).

Согласно данному постановлению отдел БУ и О Администрации района:

- **с 01.01.2022г. не производит начисление платы** за найм жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма;

- по акту приема-передачи **в Администрацию поселения передает дебиторскую и кредиторскую задолженность** **по состоянию на 01.01.2022г.** по оплате за найм жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории м.о.с.п.Алакуртти.

По списку передана задолженность по договорам ком. найма:

- дебиторская задолженность в сумме 58 159,90 рублей по 23 договорам (23 квартиры);

- кредиторская задолженность в сумме 5 230,23 рублей по 11 договорам (11 квартир).

Установлено, что в муниципальных правовых актах, изданных Советом депутатов с.п.Алакуртти и Администрацией района по вопросам расчета платы за ком. найм жилфонда, расположенного в границах с.п. Алакуртти, **имеются разночтения**, в следствие чего, **по однотипным квартирам установлены разные размеры платы за ком. найм.**

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

Расхождения **обусловлены отсутствием среди органов местного самоуправления муниципальных образований Кандалакшский район и с.п. Алакуртти единого подхода в выборе типа МКД**, в котором квартиры сдаются в ком. найм.

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

**КСО указывает, что** **имеют место многочисленные факты несоответствия даты и номера по одним и тем же договорам,** по которым производилось и производится начисление, как Администрацией района, так и Администрацией поселения.

Аналогично. По бух. учету в оборотно-сальдовых ведомостях по сч. 0.205.29 указаны договоры с истекшим сроком действия (данные о новых договорах не обновлены), по которым на с.д. продолжается начисление без оплаты**, что приводит к росту задолженности.**

Договор найма **является первичным учетным документом**, т.к. содержит все обязательные реквизиты, которые определены **пунктом 2 статьи 9** **Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ**), **пунктом «г» статьи 9** **приказа Минфина РФ от 16.04.2021 № 62-н** «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»».

Данные, содержащиеся в первичных учетных документах, подлежат своевременной регистрации и накоплению в [регистрах](consultantplus://offline/ref=6C5007CD0ACBDEDB8847CFD4F34645A0A9E0F4F94404E7CF8A7E90530D6B2E7D0B11F7D419F3A6680DBFD39076A084B59A52912A2BF28E131FMCH) бухгалтерского учета ([**пункт 1 статьи**](consultantplus://offline/ref=3A7342A0E4185F1BECCFDB402C9FCEDC6F29F3B33527416BF26E452EB14CDB0928F3C396DB70AF5AFDB4A1C712BCD99C6DA312469352B907x8oCG) **10 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ**).

Лицо, ответственное за оформление факта хозяйственной жизни, **обеспечивает своевременную передачу первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета**, а также достоверность этих данных ([**пункт 3 статьи 9**](consultantplus://offline/ref=3A7342A0E4185F1BECCFDB402C9FCEDC6F29F3B33527416BF26E452EB14CDB0928F3C396DB70AF5AFDB4A1C712BCD99C6DA312469352B907x8oCG) **Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, пункт 30 ФСБУ 27/2021**).

**Таким образом, в регистрах бух. учета не обеспечена достоверность, своевременность и полнота информации об объектах бух. учета, а также хронологическая последовательность отражения бух. операций.**

**В нарушение пункта 4.3.2 Порядка коммерческого найма (решение Совета депутатов с.п.Алакуртти от 20.12.2021 № 800) и пункта 3.2.1 договора Наниматели несвоевременно вносят платы за ком. найм** *(срок оплаты установлен до 20 числа текущего месяца)*.

По данным бух. учета (счет в группе 205.20) задолженность по ком. найму в динамике составила (в рублях)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **На 01.01.2021** | **На 01.01.2022** | **На 01.07.2022** |
| Ком. найм | 5 112 875,12 | 3 762 819,04 | 3 883 186,26 |
| *Отклонение* | *х* | *- 1 350 056,08* | *+ 120 367,22* |

На фоне увеличения количества договоров увеличивается задолженность, где наибольшую задолженность (свыше 20,0 тыс. рублей) имеют 49 Нанимателей (по данным ОСВ сч. 205.29 за 1 полугодие 2022г.) на общую сумму **1 733 816,64** рублей, которая составляет 44,6 % всей задолженности на 01.07.2022г. и является **долгосрочной задолженностью,** из которых основную часть задолженность составляют ранее действовавшие договоры.

В соответствии с «Порядком списания безнадежных к взысканию долгов нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда за жилищно-коммунальные услуги на территории м.о.с.п. Алакуртти Кандалакшского района», утвержденного решением Совета депутатов **от 01.12.2009 № 179,** в 2021г. по коммерческомунайму **списана дебиторская задолженность** прошлых лет **в сумме 29 019,08 рублей** по следующим основаниям:

- по судебным решениям;

- в связи со смертью;

- по исполнительным листам;

- в связи с истечением срока исковой давности.

По условиям договора (пункт 5.3) в случае **нарушения Нанимателем сроков внесения платы** за наем и платы за жилое помещение либо неполного внесения платы за наем и платы за жилое помещение, **Наниматель обязан уплатить пени в установленном размере.** Увеличение установленных размеров пеней не допускается.

**На практике Наймодатель (Администрация поселения) начисление пени производит по факту подачи искового заявления в судебные органы, что является упущенными доходами бюджета.**

КСО неоднократно указывал на данную ситуацию (экспертно-аналитические мероприятия по исполнению бюджета и формированию проекта бюджета), что администратор доходов (Администрация поселения) **в нарушение бюджетных полномочий (статья 160.1 БК РФ), не применяет штрафные санкции.**

По условиям договора (пункт 4.3.3.) Наймодатель **в одностороннем порядке** **имеет право расторгнуть договор** **в случае невнесения Нанимателем без уважительных причин** платы за наем или платы за содержание и ремонт помещения, платы за коммунальные услуги **в течение 2-х календарных месяцев** (аналогичный пункт 7.2.3 Порядка от 20.12.2021 № 800), что соответствует нормам **пункта 2 статьи 687 ГК РФ.**

Наймодатель **не использует предоставленное ему право** **не продлевать на новый срок договор найма жилого помещения в случае наличия у Нанимателя задолженности** по оплате за жилое помещение (**пунктом 3.4.3 Порядка ком. найма от 20.12.2021 № 800).**

Проведен анализ решений, принятых Рабочей группой в 1-м полугодии 2022г. (протоколы с №№ 1-12), который показал, что процедура выделения жилья в ком. найм предусматривает 2 этапа:

* **первый этап** - это рассмотрение заявления и документов по перечню, утвержденному пунктом 3.2 Порядка, и постановка их в очередь на получение квартиры при отсутствии свободных квартир (43 обращения).

**Согласно Положения от 16.08.2021 № 107** за **Рабочей группой не закреплены полномочия о принятии решения об удовлетворении (не удовлетворении) заявления и принятии (снятии) с учета граждан в качестве нуждающихся, для предоставления им квартир в ком. найм, что требует уточнения** *(например, по соц. найму Рабочая группа принимает решения об удовлетворении заявления и принятии на учет граждан в качестве нуждающихся либо об отказе, о снятии с учета нуждающихся)*.

* **второй этап** – это предоставление жилых помещений муниципального жил. фонда по договорам найма граждан, состоящим на учете для получения жилья либо отказ (предоставлено 25 квартир).

Установлено, что на муниципальном уровне ведется учет граждан, подавших заявления о предоставлении в ком. найм жилья и ожидающих своей очередности получения квартир (при снятии с учета граждан по разным обстоятельствам).

Единственным условием ком. найма является предоставление гражданам квартир для проживания **на условиях возмездного пользования (статья 9 ЖК РФ);**

Жилые помещения муниципального жил. фонда коммерческого использования предоставляются **исходя из имеющихся свободных жилых помещений** (пункт 3.1 Положения о ком. найме от 20.12.2021 № 800) и **признанными нуждающимися** (пункт 2.1 Положения о Рабочей группе).

Пунктом 3.4 Положения о ком. найме от 20.12.2021 № 800 установлен **закрытый перечень оснований для отказа** в предоставлении жилого помещения в ком. найм.

**Установлено, что Рабочей группой производился отказ в приеме заявлений по основаниям, непредусмотренным муниципальными нормами:**

- отказ в постановке на учет для предоставления жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования **с рекомендацией обратиться** в ФГАУ "РОСЖИЛКОМПЛЕКС" (территориальное отделение с.п.Алакуртти) (6 заявлений военнослужащих), в то время как, другие заявления рассматриваются с постановкой на учет и последующим предоставлением жилья;

- отказ в постановке на учет для предоставления квартиры в связи с тем, что **количество членов семьи соответствует занимаемой площади** (3 заявления).

Нормы жилищного и гражданского законодательства по вопросам ком. найма **не содержат какие-либо ограничения по норме площади на 1-го члена семьи для предоставления квартиры в ком. найм.**

Пунктом 1.6 Положения о ком. найме от 20.12.2021 № 800 определено, что жилая площадь по договору ком. найма предоставляется **без учета нормы предоставления** **площади жилого помещения по договору соц. найма,** установленной на территории муниципального образования, но не **менее 6 кв.м. на 1-г члена семьи.**

(***Справочно.*** *Решением Совета депутатов от 25.04.2008 № 74 «Об установлении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения на территории м.о.с.п.Алакуртти Кандалакшского района» учетная норма площади жилого помещения исходя из уровня обеспеченности граждан в целях принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях* ***составляет 12 кв.м. общей площади на 1-го члена семьи****).*

**СЛУЖЕБНЫЙ НАЙМ**

В соответствии с целевой классификацией видов жилищного фонда, установленной в [**статье 19**](consultantplus://offline/ref=159F4D698321D8142555EA3378C3A362DAD455EB4AC453F703EBDC8E35A3B75FCE3C7ABA3EC273198CC97B8D70B8E5B5FD97AE35BD2F0E61E9WEM) **ЖК РФ**, **специализированный жилищный фонд -** это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам [**раздела IV**](consultantplus://offline/ref=159F4D698321D8142555EA3378C3A362DAD455EB4AC453F703EBDC8E35A3B75FCE3C7ABA3EC2771A82C97B8D70B8E5B5FD97AE35BD2F0E61E9WEM) **«Специализированный жилищный фонд» ЖК РФ** жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

К видам жилых помещений специализированного жилищного фонда относятся **служебные квартиры** **(статьей 92 ЖК РФ).**

**Служебные жилые помещения** предназначены **для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений** с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления **(статья 93 ЖК РФ).**

Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются **на основании решений** **собственника** таких помещений или действующего от его **имени уполномоченного органа местного самоуправления** *(***пункт 1 статья 99 ЖК РФ).**

Служебные жилые помещения, предоставляются только тем, кто **не обеспечен жильем в данном населенном пункте** **(пункт 2 статьи 99 ЖФ РФ).**

**Срок** договора найма служебного жилого помещения **определяется продолжительностью трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на выборной должности** **(пункт 3 статьи 104 ЖК РФ).**

**Сведения о количестве договоров служебного найма**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | 2021 | 2022 |
| Действовало договоров | 50 | 48 |
| в т.ч. |  |  |
| заключено договоров | - | 4 |
| Прекращены по сроку | 5 | - |
| Приватизировано | 1 | - |
| Доходы (по данным бух. учета) | 1 615,7 | 903,7 |

Изменение количества договоров незначительное. Падение доходности, как указано выше, в связи с переоформлением договоров, заключенных с военнослужащими, на договора ком. найма.

**К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений** относится определение порядка предоставления жилых помещений муниципального **специализированного жилищного фонда (пункт 4 статья 14 ЖК РФ).**

На муниципальном уровне вопросы найма регулируются:

* «Правилами включения жилых помещений к специализированным жилым помещениям, и отнесения таких помещений к служебному жилью на территории м.о.с.п.Алакуртти Кандалакшского района и утверждения типового договора найма служебного помещения, находящегося в муниципальной собственности с.п. Алакуртти» (утверждено решением Совета депутатов от 14.04.2015 № 95);
* «Порядком предоставления жилых помещений муниципального **специализированного жилищного фонда** с.п.Алакуртти Кандалакшского района и исключения жилых помещений из указанного жилищного фонда» (утвержден решением Совета депутатов **от 29.08.2019 № 546** без изменений) (далее - Порядок о служебном найме от 29.08.2019 № 546).

Аналогично ком. найму, сдача жилых помещений в служебный найм представляет собой муниципальную услугу, носит заявительный характер и имеет результат ее предоставления.

В соответствии с [**пунктом 4 статьи 2**](consultantplus://offline/ref=84CC81D2AEE8E6AE7EBDA9E31419856A2924286D21A97B267095786FEB505CA01105773DF48FC6DFBF4FE0A0CB3A4F19FE7E200734D2E385v7U1J) **Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ,** в целях упорядочения процедуры предоставления жилых помещений в служебный найм, **КСО рекомендует утвердить Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «**Предоставлениегражданам служебных жилых помещений**»**.

В рамках проверки для целей анализа нормативной базы принимается Порядок о служебном найме **от 29.08.2019 № 546**,вступивший в силу с момента опубликования**,** которым определена процедура предоставления жилых помещений в служебный найм, включающая в себя следующие этапы и нормы, которые корреспондируют с нормами главы IY ЖК РФ «Специализированный жилищный фонд» и постановления Правительства РФ **от 26.01.2006 № 42** «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».

Установлено, что при принятии решения о предоставлении жилого помещений в служебный найм в целом соблюдается действующий порядок.

Список квартир служебного пользования утвержден постановлением администрация поселения **от 10.01.2022 № 4** по состоянию на 01.01.2022г.

Согласно действующего Порядка служебные жилые помещения выделяются для проживания граждан, **имеющим трудовые отношения с органом местного самоуправления, муници-пальными и государственными учреждениями** **(статьи 93, 104 ЖК РФ).**

Данные по заключенным договорам в разрезе учреждений и организаций

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ОМС, учреждения, организации | 2021 | 2022 (1 полугодие) | Отклонение |
| Администрация поселения | 2 | 3 | + 1 |
| Амбулатория с. Алакуртти ГОУБУЗ «Кандалакшская ЦРБ» | 3 | 3 |  |
| ГОБУЗ «Мурманская областная станция скорой медицинской помощи» пост СМП № 10 | 1 | - | - 1 |
| МДОУ «Детский сад № 55» | 8 | 8 | 0 |
| МДОУ «Детский сад № 27» | 3 | 3 | 0 |
| МАОУ «СОШ № 3» | 8 | 8 | 0 |
| ОАУСОН «Алакурттинский психоневрологический интернат» (ПНИ) | 16 | 16 | 0 |
| МКУ «МЦ Алакуртти» | 0 | 3 | + 3 |
| В/ч 34667 | 6 | 1 | -5 |
| АО «МЭС» «Кандалакшская теплосеть» | 1 | 1 | 0 |
| Участковый уполномоченный отдела УУП и ПДН МО МВД России «Кандалакшский» (уволен) | 1 | 1 | 0 |
| ООО «Войта» с. Алакуртти | 1 | 1 | 0 |
| **Действовало договоров** | **50** | **48** | **-2** |

Как и по ком. найму, в Перечень жилых помещений, отнесённых **к муниципальному жилищному фонду служебного использования** с.п. Алакуртти (утвержден постановление администрация поселения **от 10.01.2022 № 4** по состоянию на 01.01.2022г.), **в нарушение статей 92, 99 ЖК РФ** включены 3 квартиры муниципальной собственности Кандалакшского района, ранее переданные с обременением социальным наймом.

По мере высвобождения квартир, Администрация поселения заключала договоры служебного найма, где:

* по 1 квартире начисление платежей производил Отдел БУиО Администрации района с зачислением платежей в доход районного бюджета, не являясь Наймодателем по условиям договора;
* по 2-м квартирам начисление платежей производил Отдел БУиО Администрации поселения, как Наймодатель по условиям договора, с зачислением платежей в доход поселения.

**В нарушение статьи 155 ЖК РФ и пункта 6 договора Наниматели несвоевременно вносят плату за служебный найм** *(срок оплаты до 25 числа следующего за истекшим месяцем).*

По данным бух. учета (счет в группе 205.20) задолженность по служебному найму в динамике составила (в рублях)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **На 01.01.2021** | **На 01.01.2022** | **На 01.06.2022** |
| Служебный найм | 1 010 566,61 | 853 655,77 | 748 818,68 |
| *Отклонение* | *х* | *- 156 910,84* | *- 104 837,09* |

На фоне сокращении количества договоров уменьшается задолженность, где наибольшую задолженность (свыше 10,0 тыс. рублей) имеют 24 Нанимателя в сумме **552 564,37** рублей (по данным ОСВ сч. 205.29 за 1 полугодие 2022г.), которая составляет 73,8 % всей задолженности на 01.07.2022г. и является **долгосрочной задолженностью.**

По условиям договора (пункт 7.6) в случае внесения в установленный срок платы за жилое помещение **Наниматель уплачивает Наймодателю пени. На практике Наймодатель (Администрация поселения) начисление пени производит только в случае подачи искового заявления в судебные органы.**

В тоже время, по условиям договора (пункт 17.1) по требованию Наймодателя допускается **расторжение договора в судебном порядке** **в случае невнесения Нанимателем** платы за наем и (или) коммунальные услуги **в течение более 6-ти месяцев, что является упущенными доходами бюджета,** что при отсутствии предварительной претензионной работы для Наймодателя в последующим создает повышенную степень риска невозможности взыскания как самой суммы задолженности, так и пени.

В итоге, **Администрацией поселения не исполняются бюджетные полномочия администратора доходов (статья 160.1 БК РФ) в части начисления штрафных санкций.**

В соответствии с «Порядком списания безнадежных к взысканию долгов нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда за жилищно-коммунальные услуги на территории м.о.с.п. Алакуртти Кандалакшского района», утвержденного решением Совета депутатов **от 01.12.2009 № 179,** в 2021г. **списана дебиторская задолженность** **по служебному найму в сумме 3 765,89 рублей** в связи с истечением срока исковой давности

Как поясняет администратор доходов - Администрация поселения, **работа с должниками проводится преимущественно в досудебном порядке в форме претензий,** которая в последние годы значительно активизировалась.

По результатам претензионно-исковой работы дополнительно получено доходов в бюджет в 2021г. в сумме 2 693,23 тыс. рублей с ростом на 96,2% по отношению к 2020г**.** *(приводятся данные по всем видам найма жилых помещений, т.к. отдельно по видам найма аналитика не ведется).*

Проведен анализ решений, принятых Рабочей группой в 1-м полугодии 2022г. (протоколы с №№ 1-12), который показал, что процедура выделения жилья в служебный найм аналогична коммерческому найму:

* **первый этап**- это рассмотрение заявления и документов по перечню, утвержденному пунктом 3.2 Порядка, с постановкой в очередь заявителей, необеспеченных жилыми помещениями (2 обращения).

**Согласно Положения о Рабочей группе (постановление от 16.08.2021 № 107)** в полномочия Рабочей группы **не входит принятие решения о принятии (о снятии) с учета граждан, необеспеченных жильем, для предоставления им квартир в служебный найм, что требует уточнения**.

* **второй этап** – это предоставление жилых помещений специализированного жил. фонда гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями на территории с.п. Алакуртти либо об отказе (предоставлено 4 квартиры).

На муниципальном уровне ведется учет граждан, подавших заявления о предоставлении в служебный найм жилья и ожидающих своей очередности получения квартир (при снятии с учета граждан по разным обстоятельствам).

По протоколам в 1-м полугодие 2022г. служебные квартиры предоставлены 3-м работникам МКУ «МЦ Алакуртти» и 1 работнику МБУ «Дом культуры и творчества Алакуртти», в т.ч. 2 заявителя приняты на учет и все сразу же были обеспечены жильем.

**Плата за найм жилого помещения**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **Нанимателя жилого помещения,** занимаемого по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (**статья** **154 ЖК РФ)** включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда).

- плату за коммунальные услуги.

Размер платы за наем для Нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда **устанавливается органом местного самоуправления (пункт** [**3 статьи 156**](consultantplus://offline/ref=37B963870E5941E00A48D899E4EC41053DAE8AD884B8A83C4180C801B9A32B96D20543F69E5AA8C267A1B9032AFC4A83CD0012227FE271EBDDBAI) **ЖК РФ)**.

Как указано выше, в соответствии с **пунктом 12 статья 28** Устава **Совет депутатов** принимает решения об установление **размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)** по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

В отчетном периоде действовало решение Совета депутатов м.о.с.п.Алакуртти **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», вступившим в силу **с 01.08.2019г.** (с изменениями от 05.12.2019 № 578).

**С 01.03.2022г.,** вступило в силу решение Совета депутатов **от 18.01.2022 № 804** «Об утверждении платы за пользование жилыми помещениями (платы за найм) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, расположенных на территории с.п. Алакуртти Кандалакшского района» (с изменениями от 29.04.2022 № 842) (далее - Порядок расчета платы за найм от 18.01.2022 № 804).

Порядок расчета платы за найм разработан с учетом норм **М**[**етодических указаний**](consultantplus://offline/ref=AC8461049646F772B4A6796F54D6586D8CCE64CF52AE070325709542056D890DC9CCD0C134EB9FB08C58B17929A8E790DB5E5FDF4DED672FWFxFM)**,** утвержденных п[риказ](consultantplus://offline/ref=C942E4AC22E357584191BEB1FE1DFE69180D1F547C317D4B5B11C79B58B771568E264B4CD48C501D201DA2FFC8012AAC8F6AEEC4AF20F109kC07H)ом 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», вступивший в силу с 01.01.2017г.(в ред. от 19.06.2017 № 892/пр).

**Динамика изменения 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 05.12.2019 № 578 **с 01.08.2019г.** | | | решение Совета депутатов м.о.с.п. Алакуртти  от 18.01.2022 № 804 (в ред. от 29.04.2022 № 842)  **с 01.03.2022г.** | | | |
|  | коммерческий найм | служебный  найм |  | коммерческий найм | служебный  найм | коммерческий найм | | служебный  найм |
| Деревянные МКД этаж-ностью 2 и менее этажей | 4,00 | 4,00 | Деревянные МКД этаж-ностью 2 и менее этажей | 7,50 | 7,50 | + 3,50 | | + 3,50 |
| МКД, признанные в уста-новленном порядке ава-рийными и подлеж-ащими сносу | 0,00 | 0,00 | МКД, признанные в уста-новленном порядке ава-рийными и подлежащими сносу | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Ул. Грязнова,  Ул. Кузнецова,  Ул. Набережная,  Ул. Нижняя Набережная | 22,00 (\*) | 22,00 (\*) | Прочие МКД | 32,30 | 32,30 | + 6,30 | | +6,30 |
| Ул. Содружества | 30,00(\*) | 30,00(\*) |

*(\*) для расчета отклонений принимается среднеарифметическая величина (22,00 руб. + 30,00 руб.= 52,00 руб./ 2 = 26,00 руб.)*

С 01.03.2022г. плата за найм выросла в основном за счет изменения значений поправочных коэффициентов и увеличения значения показателя СРс - это средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Мурманской области, размер которой увеличился на 15,43 руб./кв.м. или «+» 31,22%.

Формула расчета платы аналогична по ком. и служебному найму. Поправочные коэффициенты, определяющие качество, благоустройство и месторасположение жилого помещения идентичны, за исключением коэффициента соответствия.

Начисление и сбор платы за наем жилого помещения осуществляет Администрация поселения (пункт 1.4 Порядка расчета платы за найм от 18.01.2022 № 804).

Аналогично социальному найму, Администрацией поселения ежегодно заключается договор ГПХ с физическим лицом об оказании услуг (сортировка, разноска и доставка квитанций по социальному, служебному и коммерческому найму).

**В Ы В О Д**

Муниципальное образование с. п. Алакуртти в соответствии с статьей 14 Федерального закона № 131-ФЗ и Уставом самостоятельно распоряжалось муниципальным имуществом путем предоставления его в коммерческий и служебный найм.

В соответствии с пунктом **2 части 4 статьи 15 Закона № 131-ФЗ** Совет депутатов м.о. Кандалакшский муниципальный район ежегодно заключает Соглашение с Советом депутатов м.о.с.п.Алакуртти о передаче ему части своих полномочий по решению вопросов местного значения за счет межбюджетных трансфертов, в том числе иные полномочия органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

В рамках принятых полномочий, Администрация поселения квартиры муниципальной собственности м.о.Кандалакшский район предоставляла в коммерческий и служебный найм, руководствуясь муниципальными правовыми актами, принятыми органами местного самоуп-равления муниципального образования сельское поселение Алакуртти.

При предоставлении жилого фонда с.п.Алакуртти в коммерческий и служебный найм, Администрация поселения, в целом соблюдала и выполняла законодательные и муниципальные нормы в части:

- формирования муниципального жилого фонда коммерческого и специализированного использования;

- заключения (переоформления, продления) договоров найма;

- начисления платы за найм;

- администрирования доходов от коммерческого и служебного найма;

- работы с задолженность по найму.

**По итогам контрольного мероприятия выявлены следующие замечания и нарушения:**

**1) 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 несоблюдении Нанимателями установленного в договорах коммерческого и служебного найма срока уплаты платы за найм жилого помещения.

**2)** **В нарушение** [**пункта 1 статьи 131**](consultantplus://offline/ref=DE3E974D81E802D2B0D3F12EE3CF051ADBC3C1BCB9E1950BA3E6DCAAC75F5A4E2280BA9C5C0C9DFC2564049BAC5B62887814547CF2F6F85Ek0dAG) **и** [**части 2 статьи 674**](consultantplus://offline/ref=DE3E974D81E802D2B0D3F12EE3CF051ADBC2C3B1BBEB950BA3E6DCAAC75F5A4E2280BA9C5B0697AF772B05C7E806718878145674EEkFd6G) **ГК РФ,** [**статьи 18**](consultantplus://offline/ref=DE3E974D81E802D2B0D3F12EE3CF051ADBC0C1BFBEE8950BA3E6DCAAC75F5A4E2280BA9C5C0E9DFF2164049BAC5B62887814547CF2F6F85Ek0dAG) **ЖК РФ,** [**части 6 статьи 1**](consultantplus://offline/ref=DE3E974D81E802D2B0D3F12EE3CF051ADBC2C2BCBAEE950BA3E6DCAAC75F5A4E2280BA9C5C0E9CFA2364049BAC5B62887814547CF2F6F85Ek0dAG) **Федерального закона от 13.06.2015 № 218-ФЗ** «О государственной регистрации недвижимости» **не обеспечена государственная регистрация** **долгосрочных договоров ком. найма жилых помещений, отнесённых к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.**

**3) В нарушение** [**статьи 18**](consultantplus://offline/ref=141EC70593E736628774829D5ED6CA62F72593C4EDD7726BFE0987CD3F8C46E4D97C5FAE79EC519DCA2FEA95C4FC2FFD3589150A0E9AAF555DM2G) **ЖК РФ,** [**части 6 статьи 1**](consultantplus://offline/ref=141EC70593E736628774829D5ED6CA62F72790C7E9D1726BFE0987CD3F8C46E4D97C5FAE79EC5098C82FEA95C4FC2FFD3589150A0E9AAF555DM2G) **Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ** «О государственной регистрации недвижимости» **не обеспечена государственная регистрация договоров найма служебного жилого помещения, включенного в специализированный муниципальный жилищный фонд.**

**4)** **В нарушение** «Порядка ведения реестра муниципальной имущества м.о.с.п. Алакуртти» (утвержден постановлением **от 16.04.2015 № 30** (отменен постановлением **от 01.06.2022 № 89),**  [приказа Минэкономразвития России **от 30.08.2011 № 424** «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества»](consultantplus://offline/ref=574AFC797B4B28D50EBF3CF92271ADD7865B401751844FF49B447C52D62B79DBAC9B155AFD42A730D6F7CF861111548FB019A91835514956C47AN) **в Реестре муниципальной собственности м.о.с.п.Алакуртти (радел - казна) не приняты к учету:**

**- 17 квартир, сданные в коммерческий найм;**

**- 2 квартиры, сданные в служебный найм,**

**что рассматривается как нарушение при выполнении органами местного самоуправления** **муниципальных задач и функций** в части владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью (статьи 14, 50 Федерального закона № 131- ФЗ, решение Совета депутатов от 28.03.2017 № 338 (с изменениями) «Об утверждении положения «О порядке, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью с.п.Алакуртти Кандалакшского района»).

**5)** В отношении 19 квартир, не числящихся в Реестре муниципальной собственности м.о.с.п. Алакуртти:

**5.1) в нарушение статьи 5 Федерального закона от 06.12.2011№ 402-ФЗ** «О бухгалтерском учете» **квартиры, не принятые к бух. учету, не числятся на балансе муниципалитета в составе казны** по сч. 108.51 «Недвижимое имущество, составляющее казну» и не включены в муниципальную собственность поселения;

**5.2) в нарушение статьи 5 Федерального закона от 06.12.2011№ 402-ФЗ «**О бухгалтерском учете**»****доходы** от найма не принятых к бух. учету квартир**,** **не являются объектами бухгалтерского учета** по сч. 401.10 «Доходы текущего финансового года» в корреспонденции по сч. 205.29 «Расчеты по иным доходам от собственности»**:**

**- по 17 квартирам ком. найма в сумме 143 997,94 рублей;**

**- по 2 квартирам служебного найма в сумме 16 062,20 рублей,**

**что привело** к искажению информации о финансовом результате **на 0,03% по состоянию на 01.01.2022г.**

**6) В нарушение пункта** [**5 статьи 156**](consultantplus://offline/ref=0015EB0523BB3DEF10E577FE83A77533921120A67256B236C3CD16B166F45B63FAAB205404746CF47FA43FF23695B2FE28387FA5EBB16796zEf1J) **ЖК РФ, приказа Минстроя России** **от 27.09.2016 № 668/пр** в решении Совета депутатов от **т 18.01.2022 № 804** «Об утверждении платы за пользование жилыми помещениями (платы за найм) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, расположенных на территории с.п.Алакуртти Кандалакшского района» (аналогично и ранее действовавшем порядке от 10.06.2019 № 531) **не включена 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.**

**7)** В Порядке коммерческого найма **от 20.12.2021 № 800** в пункте 7.2 **дополнительно** указаны **2 случая расторжения договора** в судебном порядке по требованию Наймодателя, которые **не определены статьей 687 ГК РФ.**

**8) В нарушение статьи 155 ЖК РФ:**

**8.1 в нарушение пункта 4.3.2 Порядка коммерческого найма от 20.12.2021 № 800 и пункта 3.2.1 договора Наниматели несвоевременно вносят платы за ком. найм** *(срок оплаты установлен до 20 числа текущего месяца)***.**

**8.2 в нарушение пункта 6 договора Наниматели несвоевременно вносят плату за служебный найм** *(срок оплаты до 25 числа следующего за истекшим месяцем).*

**9)** Положением о Рабочей группе по жилищным вопросам при администрации с.п.Алакуртти Кандалакшского района» (утвержден постановлением **от 16.08.2021 № 107) за Рабочей группой не закреплены полномочия:**

**9.1.** о включении жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого и специализированного использования либо исключении **на основании рекомендации Рабочей группы;**

**9.2.** о рассмотрении заявления и документов, для предоставления жилых помещений в ком. и служебный найм;

**9.3.** о принятии (о снятии) с учета граждан в качестве нуждающихся для предоставления им квартир в ком. и служебный найм.

**10)** Рабочей группой при рассмотрении заявлений **принимаются решения, противоречащие нормам** **Порядка ком. найме от 20.12.2021 № 800**:

- производится отказ в приеме заявлений по основаниям, не предусмотренным **в пункте 3.4 (**военнослужащие, превышение нормы площади на одного члена семьи).

**11) Не принята к бух. учету дебиторская задолженность**, переданная Администрацией Кандалакшского района по постановлению **от 16.03.2022 № 484** «О передаче администрацией м.о.Кандалакшский район в администрацию с.п.Алакуртти дебиторской и кредиторской задолженности по оплате за найм жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории м.о.с.п. Алакуртти Кандалакшского района», действие которого распространяется на правоотношения с 01.01.2022г.

**12)** При **начислении платы** за коммерческий найм:

**12.1** **допускаются ошибки в расчете платы,** когда расчет производится не с даты заключения договора или по дату истечения срока действия договора, а за целый месяц;

**12.2 в нарушение решения Совета депутатов от 18.01.2022 № 804** «Об утверждении платы за пользование жилыми помещениями (платы за найм) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, расположенных на территории с.п. Алакуртти Кандалакшского района» **применялся размер платы за соц. найм:**

* **в отношении Колесникова И.В. не доначислено платежей:**

- с января по май 2022г.в сумме 6 817,29 рублей;

* **в отношении Жидкова А.П. не доначислено платежей:**

- за 1 полугодие 2022г. в сумме 8 055,32 рублей;

**Всего по 2-м Нанимателям не доначислено платы за ком. найм 14 872,61 рублей, что составляет потери бюджета.**

**12.3** имеют место многочисленные факты несоответствия дат и номеров по одним и тем же договорам, по которым производилось начисление как Администрацией района, так и Администрацией поселения;

**12.4** в оборотно-сальдовых ведомостях по сч. 0.205.29 указаны договоры с истекшим сроком действия, данные о договорах не обновлены.

**13) В нарушение статьи 160.1 БК РФ** Администрацией поселения, как Наймодателем и администратором доходов, **не начислены платежи за служебный найм в отношении Мерзлой Ю.В.** (квартира муниципальной собственности района):

- в 2020г. в сумме 4 696,06 рублей;

- в 2021г. в сумме 12 302,40 рублей;

- за 8 месяцев 2022г. в сумме 11 081,48 рублей.

**В итоге задолженность по договору составила в сумме 28 079,94 рублей, что является недополученными доходами местного бюджета.**

**14)** **Не исполнено Представление прокуратуры - не переоформлен договор служебного найма** от 10.07.2018 № 95 сроком **до 09.07.2023г**., заключенный с военнослужащим Кулешовым С.А. на квартиру по адресу ул. Содружества, д. 14, кв. 23, которая **в нарушение пункта 1.4 Порядка служебного найма от 29.08.2019 № 546 уже не числится в Списке служебных квартир, утвержденных постановлением от 10.01.2022 № 4.** При этом, квартира **включена в Список квартир коммерческого найма, утвержденный постановлением от 10.01.2022 № 1.**

**15) В нарушение Порядка служебного найма от 29.08.2019 № 546** **жилые помещения неправомерно предоставлены в служебный найм** работникам и специалистам, не состоящим в трудовых отношениях с органами местного самоуправления м.о.с.п.Алакуртти, муниципальными и государственными учреждениями (работники ООО «Войта», АО «МЭС» «Кандалакшская теплосеть»).

**16) В нарушение пункта 2 статьи 104 ЖК, Порядка служебного найма от 29.08.2019 № 546:**

**16.1.** органом местного самоуправления **не утверждена категория граждан,** которым предостав-ляются служебные жилые помещения (пункт 2.3 Порядка);

**16.2.** при прекращение трудовых отношений или смене места работы и жительства Наймодателем **не расторгнуты договоры служебного найма с уволенными работниками, в том числе имеющими задолженность более 6 месяцев**.

**17)** **В Порядке расчета платы за найм от 18.01.2022 № 804 следующие замечания:**

* **расчет значений показателей** К1 (качество жилого помещения) и К2 (благоустройство) производится применительно к **наемному дому социального использования, что некорректно**, т.к. в жилом фонде м.о.с.п.Алакуртти **не выделены наемные дома социального использования,** что регулируется нормами **Раздела III.2. ЖК РФ «Наемные дома»;**
* дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, **не могут выступать объекта ком. и служебного найма;**
* в нарушение **М**[**етодических указани**](consultantplus://offline/ref=AC8461049646F772B4A6796F54D6586D8CCE64CF52AE070325709542056D890DC9CCD0C134EB9FB08C58B17929A8E790DB5E5FDF4DED672FWFxFM)**й** Минстроя России **от 27.09.2016 № 668/пр** коэффи-циент соответствия платы установлен **дифференцированно по типам МКД, должен быть единым для всех граждан**, проживающих на территории муниципального образования;
* значения показателей К1 - К3 оцениваются в интервале [0,5; 1], что **не соответствует интервалу [0,8; 1,3], установленному М**[**етодическими указани**](consultantplus://offline/ref=AC8461049646F772B4A6796F54D6586D8CCE64CF52AE070325709542056D890DC9CCD0C134EB9FB08C58B17929A8E790DB5E5FDF4DED672FWFxFM)**ями** Минстроя России **от 27.09.2016 № 668/пр и вызывает сомнение в обоснованности новых значений интервала,** поскольку характеристики МКД (качество и благоустройство) и их местонахождение не изменились.

**18)** **Рабочая комиссия предоставляла квартиры в найм с нарушением:**

* **пункта 3.2 Порядка о коммерческом найме от 20.12.2021 № 800 (22 квартиры);**
* **пункта 3.2 Порядка о служебном найме от 29.08.2019 № 546 (9 квартир).**

В **связи с принятием** нового **«**Порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда м.о.с.п.Алакуртти Кандалакшского района и исключения жилых помещений из указанного жилищного фонда», утвержденного решением Совета депутатов **от 26.10.2022 № 885** (с изменениями от 21.11.2022 № 892) **считать исполненными в ходе проверки следующие замечания:**

* относительно отдельных норм ранее действовавшего «Порядка предоставления жилых помещений муниципального **специализированного жилищного фонда** с.п.Алакуртти Кандалакшского района и исключения жилых помещений из указанного жилищного фонда» (решение Совета депутатов с.п.Алакуртти **от 29.08.2019 № 546):**

**- конкретизировать формулировку** о наличии или отсутствии другого жилья на праве собственности **в с.п. Алакуртти** (пункт 4.5 Порядка от 26.10.022 № № 885);

**- в форме ходатайства**, которое предоставляется руководителем учреждения Главе администрации с просьбой предоставить служебное жилое помещение работнику учреждения и заключить договор, **предусмотреть гарантии и ответственность** работодателя **за предоставление информации о прекращении трудовых отношений с гражданином**, проживающим в предоставленном служебном жилом помещении (пункт 4.10 Порядка от 26.10.022 № 885).

* **отменено решение Совета депутатов от 14.04.2019 № 95** «Об утверждении Правил включения жилых помещений к специализированным жилым помещениям, и отнесения таких помещений к служебному жилью на территории м.о.с.п.Алакуртти Кандалакшского района и утверждения типового договора найма служебного помещения, находящегося в муниципальной собственности с.п. Алакуртти»;
* утверждена новая форма договора найма служебного жилого помещения.

По результатам проверки в адрес Администрации сельского поселения Алакуртти вынесено Представление **от 05.12.2022 № 3** для принятия мер по устранению выявленных нарушений, а также причин и условий выявленных нарушений.

Председатель Н.А.Милевская