**Отчет о результатах проведения контрольного мероприятия**

**«Проверка и анализ полноты и достоверности сведений по администрированию доходов бюджета города Енисейска от платы за наём муниципального жилищного фонда за 2022 год»**

**Основание для проведения контрольного мероприятия:** п. 2.3 Плана работы Контрольно-счетной палаты города Енисейска на 2023 год, положение  
о Контрольно-счетной палате города Енисейска, утвержденное решением Енисейского городского Совета депутатов от 29.09.2021 № 12-96.

**Предмет контрольного мероприятия:** нормативные правовые акты и иные распорядительные документы, обосновывающие ведение учета муниципального жилищного фонда и установление платы за наём жилых помещений; первичные документы, подтверждающие использование объектов жилищного фонда  
и поступление платежей.

**Объекты контрольного мероприятия:** Администрация города Енисейска (далее – Администрация), муниципальное казенное учреждение «Управление муниципальным имуществом города Енисейска» (далее – МКУ «УМИ»).

**Проверяемый период деятельности:** 2022 год.

**Цели контрольного мероприятия**:

***Цель 1***.Анализ нормативно-правовойбазы, регламентирующей вопросы предоставления по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда города Енисейска;

***Цель 2***. Учет муниципального жилого фонда;

***Цель 3***. Проверка администрирования доходов, поступающих в счет оплаты за наём жилых помещений, в части полноты и достоверности;

***Цель 4***. Наличие заключенных договоров найма жилого помещения;

***Цель 5***. Осуществление контроля за выполнением обязательств по договорам найма жилого помещения.

**Сроки проведения проверки:** с 18мая по 30 июня 2023 года.

Муниципальным жилищным фондом в соответствии со статьей 19 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) является совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на 4 категории:

* жилищный фонд социального использования;
* специализированный жилищный фонд;
* индивидуальный жилищный фонд;
* жилищный фонд коммерческого использования.

Статьей 92 ЖК РФ определены виды жилых помещений специализированного жилищного фонда:

1) служебные жилые помещения;

2) жилые помещения в общежитиях;

3) жилые помещения маневренного фонда;

4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;

5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Решением Енисейского городского Совета депутатов Красноярского края от 31.08.2016 №11-114«Об утверждении Положенияо муниципальной казне города Енисейска»определено, что Администрация:

* проводит инвентаризацию и обеспечение учета муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне;
* обеспечивает ведение раздела реестра о муниципальной казне;
* осуществляет контроль за содержанием и эффективностью использования объектов городской казны.

Постановлением Администрации от 27.12.2018 №291-п утвержден Устав МКУ «Управление муниципальным имуществом города Енисейска» (далее – МКУ «УМИ»), основными целями деятельности которого являются:

- обеспечение управления и распоряжения доходов городского бюджета за счет эффективного использования, находящегося в муниципальной собственности имущества муниципального образования город Енисейск;

- обеспечения распоряжения земельными участками, расположенными на территории муниципального образования город Енисейск в соответствии с действующим законодательством;

- обеспечение содействия в улучшении жилищных условий населению, проживающему на территории города Енисейска путем их участия в жилищных программах.

К функциям МКУ «УМИ» в том числе относится:

* осуществление функции уполномоченного органа Администрации по владению, пользованию, управлению и распоряжению муниципальным имуществом;
* осуществление контроля над управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества;
* осуществление функции по ведению в установленном законодательством РФ, субъектов РФ и муниципальными правовыми актами порядке учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях;
* комплексная техническая инвентаризация объектов недвижимости;
* ведение реестра муниципальной собственности города и предоставление информации из реестра;
* подготовка проекта решения о приеме на учет малоимущих граждан и граждан, нуждающихся в жилых помещениях, проекта решения об отказе в принятии на учет, подготовка, в установленном порядке, проекта правового акта о заключении с гражданином договора социального найма;
* подготовка проектов: договора социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, дополнительного соглашения к договорам социального найма, соглашения о расторжении договора социального найма;
* ведение учета заключенных договоров социального найма, соглашений и дополнений к ним.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ плата за пользование жилым помещением (плата за наем) является частью платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Частью 3 ст. 155 ЖК РФ установлено, что наниматели жилых помещений по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плата  
за наём) наймодателю этого жилого помещения.

Решением Енисейского городского Совета депутатов от 04.09.2015 №80-491 утверждено Положение о порядке предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений, договорам безвозмездного пользования специализированными жилыми помещениями муниципального специализированного жилищного фонда города Енисейска.

В соответствии с ч. 3 ст. 156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) устанавливается органами местного самоуправления.

Порядок определения платы за наём жилых помещений для нанимателей,  
а также порядок начисления, сбора, взыскания и перечисления в бюджет города платы за наём утвержден Постановлением администрации города Енисейска  
от 01.08.2005 года №427/1 «Об оплате жилья и коммунальных услуг  
в г. Енисейске» (с учетом внесения изменений) (далее – Постановление об оплате).

Постановлением об оплате установлено, что плата начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, найма служебного жилого помещения, найма жилого помещения маневренного фонда, найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Размер платы за наём жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, качества и благоустройства жилого помещения, года ввода в эксплуатацию. Базовая ставка платы за наём жилого помещения устанавливается за один квадратный метр общей площади жилого помещения. Ставки платы за наём не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками, платежными системами, управляющими компаниями и иными организациями за услуги по приему данного платежа.

Решение о коммерческом найме содержит методику расчета размера платы за жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности и предоставляемые по договорам ***коммерческого найма*** жилого помещения, учитывает общую площадь нанимаемого жилого помещения, а также коэффициенты, учитывающий износ здания, места размещения, благоустройство, категорию жилого помещения, категорию нанимателя, арендатора.

**Основные нарушения и недостатки, выявленные в результате**

**проведения контрольного мероприятия:**

1. **Недостатки нормативно-правового регулирования при передаче в наём объектов муниципального жилищного фонда:**

**1.1** Постановления об оплате разработано на основании Постановления Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», которое *утратило силу* с 01.01.2021;

**1.2** Данные для расчета размера базовой ставки для определения размера платы за наём, утвержденные Постановлением об оплате не являются актуальными и не соответствуют в полной мере законодательству: в составе муниципальной казны площадь жилых помещений по виду капитальности не разделяется; в соответствии с п. 94 Инструкции 157н[[1]](#footnote-2) на объекты нефинансовых активов с даты их включения в состав казны амортизация не начисляется.

**1.3** Уставом МКУ «УМИ» функции по ведению учета договоров коммерческого найма*не предусмотрены*.

**1.4** В ходе анализа Решения о коммерческом найме выявлен ряд недостатков существенно затрудняют достоверный расчет платы за коммерческий наём.

**1.5** Отсутствие единого подхода к индексации платы по договорам социального  
и коммерческого найма. Индексация базовой ставки в 2022 году составила 7,9%. Увеличение коэффициентов, учитывающих год ввода в эксплуатацию и наличие благоустройства, произведено неравномерно. Индексация платы по договорам коммерческого найма не производилась.

**2. Нарушения и недостатки, выявленные в ходе проверки учета муниципального жилого фонда**

**2.1** В ходе проверки Реестра муниципальной собственности по состоянию  
на 01.01.2023 установлено, что в нарушении п. 4 Порядка №424 не указан кадастровый номер по 58 объектам;

**2.2** В результате сплошной проверки данных, указанных в распоряжениях администрации города Енисейска «Об установлении размера платы за использование жилыми помещениями (платы за наём)» (№240-р от 26.03.2021, №215-р от 25.02.2022, №353-р от 31.03.2022) на соответствиеданным Реестра муниципальной собственности установлено:

- несоответствие площади по 21 объектам;

- отсутствие в реестре муниципальной собственности 13 объектов.

**3. Нарушения и недостатки, выявленные в ходе проверки администрирования доходов, поступающих в счет оплаты за наём жилых помещений, в части полноты и достоверности**

**3.1** Размер планируемых поступлений от использования имущества, находящегося в собственности муниципальных округов (по договорам найма муниципального жилищного фонда), утвержденный Решением о бюджете на 2023 год не соответствует размеру, определенному в соответствии с Методикой прогнозирования поступлений. Плановая сумма поступлений по договорам коммерческого найма не предусмотрена Решением о бюджете на 2023 год.

**3.2** Оплата вознаграждения по агентским договорам с ПАО «Красноярскэнергосбыт» в 2022 году осуществлялась в рамках бюджетных ассигнований (по коду бюджетной классификации), выделенных в бюджете города на реализацию мероприятия муниципальной программы «Эффективное управление муниципальной собственностью». Анализ подпрограммного мероприятия «Содержание и сохранение муниципального имущества» показал, что расходы на оплату услуг по начислению и приему платежей за наём жилых помещений – не предусмотрены.

**В нарушение** статей 40, 41, 62 БК РФ, ст. 155 ЖК РФ Администрацией переданы функции по начислению и сбору платы за наём муниципального жилищного фонда ПАО «Красноярскэнергосбыт».

**3.3** Потери бюджета города в 2022 году в связи с несвоевременным проведением индексации базовой ставки составили ***72,8 тыс. рублей.***

**3.4** Увеличенное значение коэффициентов Кб и Кг, для определения платы по договорам найма жилых помещений социального использования, применены к расчету по договорам найма на 8 дней позже. В результате чего, недоначислена плата за наём в размере ***30,2 тыс. рублей.***

**3.5** В ходе проверки был проведен анализ платы за наём жилого помещения, расположенного по адресу ул. Ленина 84, кв. 20.

В результате анализа выявлено, что ***плата за наём за одного и того же жилого помещения* в семь раз меньше** при передаче в коммерческий наём, чем при передаче жилого помещения по договору социального найма.

**4. Нарушения и недостатки, выявленные при проверке заключенных договоров найма жилого помещения**

**4.1** В ходе анализа договоров социального найма выявлены следующие недостатки:

- не указаны характеристики жилого помещения (квартиры/дома), балансовая стоимость, невозможно определить коэффициенты благоустройства для расчета платы;

- отсутствует расчет платы за наём;

- не указаны реквизиты для внесения ежемесячной оплаты найма жилого помещения.

**4.2** В ходе проверки договоров коммерческого найма выявлены следующие недостатки:

* в договорах коммерческого найма отсутствуют характеристики жилого помещения в соответствии с методикой расчета платы на наём;
* расчеты к договорам коммерческого найма, заключенным до 2022 года, приложены письменно от руки, с исправлениями, без указания исполнителя;
* в договорах не указан размер износа помещения муниципального жилищного фонда, не предусмотрена периодичность его перерасчета;
* отсутствует единый подход по применению коэффициентов для расчета платы за наём;
* в договорах не предусмотрен механизм своевременности перерасчета, в случае если категория нанимателя изменится;
* несвоевременно перезаключен договор коммерческого найма от 08.08.2017 №4 срок найма жилого помещения закончился 07.08.2022. Новый договор №21 заключен 08.11.2022, в результате потери бюджета составили 10,9 тыс. руб. (за 3месяца);
* при расчете платы за коммерческий наём жилого помещения по договору №4 от 08.08.2017 при расчёте коэффициента Кб2 применены несколько значений коэффициентов, отражающих наличие земельного участка, наличие гаража, наличие бани, что не соответствует Методике расчета размера платы за жилые помещения, утвержденной Решением о коммерческом найме. В результате чего, плата за коммерческий найм в 2022 году начислена больше на 32,6 тыс. рублей.

Выявленные недостатки нормативно-правового регулирования, отсутствия информации в договорах существенно затрудняют достоверный расчет платы за коммерческий наём.

**5. Нарушения и недостатки, выявленные при проверке осуществленияконтроля за выполнением обязательств по договорам найма жилого помещения**

**5.1** Установлены расхождения сведений годовой бюджетной отчетности по дебиторской задолженностипо счету 205.29 «Расчеты по иным доходам от собственности» по состоянию на 01.01.2022 и 01.01.2023 с данными оборотно-сальдовой ведомости, предоставленной МКУ «УМИ» по счету 205.29 в разрезе договоров и контрагентов.

В соответствии с примечаниями статьи 15.11 КоАП РФ искажение любого показателя бухгалтерской (финансовой) отчетности, выраженного в денежном измерении, не менее чем на 10% является **грубым нарушением** требований к бухгалтерскому учету, в том числе к бухгалтерской отчетности Администрации города Енисейска.

**5.2** В соответствии с [пунктами 1](consultantplus://offline/ref=AD016A974A86F2783A642EA113519EC8D25C7325D33A8F95A119F4E585D7D4C47B911E9DCF1D839FF596B707F0ED62EC01A6A84000B582EFM4P0J), [8](consultantplus://offline/ref=AD016A974A86F2783A642EA113519EC8D25C7325D33A8F95A119F4E585D7D4C47B911E9DCF1D839CF096B707F0ED62EC01A6A84000B582EFM4P0J), [9 части 1 статьи 14](consultantplus://offline/ref=AD016A974A86F2783A642EA113519EC8D25C7325D33A8F95A119F4E585D7D4C47B911E9DCF1C8398FA96B707F0ED62EC01A6A84000B582EFM4P0J) ЖК РФ Решением Енисейского городского Совета депутатов Красноярского краяот 27.10.2021  
N13-120 утверждено Положение о муниципальном жилищном контроле на территории муниципального образовании город Енисейск.

Информация о проведении муниципального жилищногоконтроля,  
в соответствии с указанным Решением, к проверке не предоставлена.

1. Приказ Минфина России от 01.12.2010 N 157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению» [↑](#footnote-ref-2)