



**Пермский муниципальный район  
КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**

Ш. Космонавтов, д. 315а, г. Пермь, 614065

Тел./факс (342) 294 68 63

E-mail: ksppmr@mail.ru

ОКПО 73893112, ОГРН 1055907355591,

ИНН/КПП 5948028743/594801001

09.11.2020 № СЭД-2020-299-08-01-13/2.И-91

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О направлении отчета**

Направляем Вам отчет от 03.11.2020 № 9 по проверке организации и выполнения функций главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения, в виде платы за наем жилья по договорам найма муниципального жилищного фонда.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

Председатель  
Контрольно-счетной палаты

Ю.О. Шкарина

Н.В. Кондрашева  
294-61-36





**Пермский муниципальный район  
КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА**

Ш. Космонавтов, д. 315а, г. Пермь, 614065  
Тел./факс (342) 294 68 63  
E-mail: ksppmr@mail.ru  
ОКПО 73893112, ОГРН 1055907355591,  
ИНН/КПП 5948028743/594801001

Главам сельских поселений – главам  
администраций сельских поселений  
Пермского муниципального района

09.11.2020 № СЭД-2020-299-08-01-13/2.И-91

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О направлении информации**

Направляем Вам информацию о результатах проверки организации и выполнения функций главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения, в виде платы за наем жилья по договорам найма муниципального жилищного фонда на основании отчета № 9 от 03.11.2020 для размещения на официальном сайте сельского поселения в сети Интернет.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Председатель  
Контрольно-счетной палаты

Ю.О. Шкарина

Н.В. Кондрашева  
294-61-36





## КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ПЕРМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Ш. Космонавтов, д. 315а, г. Пермь, 614065  
Тел./факс (342) 294 68 63  
ОКПО 73893112, ОГРН 1055907355591, ИНН/КПП 5948028743/594801001

УТВЕРЖДЕН  
постановлением коллегии  
Контрольно-счетной палаты  
Пермского муниципального района  
от «30» октября 2020 г. № 13

### ОТЧЕТ

по проверке организации и выполнения функций главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения, в виде платы за наем жилья по договорам найма муниципального жилищного фонда

«03» ноября 2020 г.

№ 9

На основании Положения о Контрольно-счетной палате Пермского муниципального района, утвержденного решением Земского Собрания Пермского муниципального района от 21.09.2011 № 189<sup>1</sup>, плана работы КСП ПМР на 2020 год; соглашений о передаче полномочий по осуществлению внешнего муниципального финансового контроля, решения о проведении проверки КСП ПМР от 26.06.2020 г. № 11 проведена проверка организации и выполнения функций главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения, в виде платы за наем жилья по договорам найма муниципального жилищного фонда. Объектом проверки были Администрации 17 сельских поселений<sup>2</sup>. Контрольно-счетной палатой проведена проверка во всех 17 сельских поселениях, входящих в состав Пермского муниципального района.

**Цель контрольного мероприятия:** проверка организации и выполнения функций главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения, в виде платы за наем жилья по договорам найма муниципального жилищного фонда.

**Проверяемый период:** 2019 год и 1 полугодие 2020 года.

<sup>1</sup> Далее по тексту – Положение о КСП ПМР, КСП ПМР

<sup>2</sup> Далее по тексту - Поселения





**Ответственные за проведение контрольного мероприятия:** аудитор КСП ПМР Антонова Л.Л., инспектор КСП ПМР Кондрашева Н.В.

**1. Проверкой установлено.**

**1.1. Анализ нормативной правовой базы, регламентирующей предоставления по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда сельских поселений.**

В 16 Поселениях решениями Совета депутатов и постановлениями Администраций сельских поселений приняты нормативные правовые акты, регламентирующие предоставление по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Поселений.

В одном Поселении предоставление жилого помещения по договору социального найма осуществлялось в соответствии с Законом Пермского края от 14.07.2008 № 255-ПК «О предоставлении государственного жилищного фонда Пермского края по договорам социального найма», что не соответствует действующему законодательству. Согласно Перечню муниципальных услуг, предоставляемых Администрацией Поселения, предоставление жилых помещений гражданам по договорам социального найма относится к муниципальной услуге, предоставляемой Поселением. Предоставление муниципальной услуги должно осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», согласно которому предоставление муниципальных услуг осуществляется в соответствии с административными регламентами, принятыми органами местного самоуправления.

**1.2. Наличие заключенных договоров социального найма жилого помещения муниципального жилого фонда сельского поселения.**

Выборочной проверкой договоров социального найма (найма) жилых помещений установлено, что договоры в целом соответствуют типовой форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» за исключением отсутствия указания на муниципальный правовой акт, (решение органа местного самоуправления), являющийся основанием для предоставления гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма (в 14 Поселениях в договорах найма нет ссылки на муниципальный правовой акт, являющейся основанием предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилого фонда).

Журнал регистрации договоров социального найма ведется как на бумажном носителе, так и в электронной форме. Представленные журналы (реестры) регистрации договоров найма в большинстве Поселений не прошиты, листы не пронумерованы, нумерация договоров не ведется, отсутствует хронологический порядок. Два Поселения представили информацию из реестра и сведения из реестра учета договоров. В двух Поселениях журнал (реестр) договоров не ведется.



Не обеспечено полное и своевременное заключение договоров социального найма с гражданами (4 Поселения).

Таким образом, по мнению Контрольно-счетной палаты указанные выше обстоятельства, в основном обусловлены низкой исполнительной дисциплиной и отсутствием надлежащего контроля со стороны должностных лиц Администрации.

### ***1.3. Нормативная база, регламентирующая основания установления размера платы за пользования жилым помещением муниципального жилищного фонда сельского поселения.***

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 социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плата за наем) наймодателю этого жилого помещения.

В соответствии с ч. 3 ст. 156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за наем устанавливается в соответствии с **методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти**, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, данные изменения утверждены Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Приказом Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр утверждены методические указания 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, которые определяют единые требования к установлению размера платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Размер платы за найм жилого помещения устанавливается исходя из базового размера платы за найм с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

Плата за найм утверждена во всех поселениях, но в большинстве случаев, нормативный правовой акт не соответствует действующему законодательству или требует корректировки. Муниципальные правовые акты без учета размера платы за найм жилого помещения с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения,



месторасположение дома, т.е. в нарушение ч.3 ст.156 ЖК РФ и Приказу Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр не приняты органами местного самоуправления 15 Поселений.

Одно Поселение нормативный правовой акт, устанавливающий плату за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда Поселения, не представило.

В двух Поселениях ставки платы за наем 1 кв.м. площади/месяц не менялись с 2008 года, т.е. в двух муниципальных образованиях ставки в течение последних 12 лет не пересматривались.

Таким образом, существует необходимость разработки, принятия, корректировки нормативной правовой базы, регулирующей вопросы в сфере предоставления жилых помещений по договорам социального найма, в том числе в части расчета размера платы за наем жилого помещения, установления базовой ставки платы за наем с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

#### ***1.4. Проверка администрирования доходов, поступающих в счет оплаты за найм жилых помещений, в части полноты и достоверности.***

Доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности согласно части 3 статьи 42 БК РФ относятся к неналоговым доходам бюджета.

В соответствии со статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации плата за наем муниципальных жилых помещений поступает в доход местного бюджета. Администратором этих доходов в силу ч.2 ст.160.1 БК РФ являются Администрации Поселений, осуществляющие начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, а также взыскание задолженности по ним.

Администрации Поселений определены в качестве главного администратора доходов бюджета от платы за наем жилых помещений жилищного фонда Поселения.

В силу статей 40, 41, 62, 160.1 БК РФ, ст. 155 ЖК РФ исключительными полномочиями Администрации является осуществление начисления, учета и контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним; осуществления взыскания задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов. Это обязанность исключительно наймодателя (Администрации). Плата за наем является доходом собственника жилого помещения (Администрации).

Администрация осуществляет организацию начисления и сбора платы за наем, являющейся неналоговым источником дохода бюджета, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, начислением пеней за несвоевременное и (или) неполное внесение платы, учета, сбора, взыскания платы за наем, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

13 Поселениями заключены соглашения с муниципальным образованием «Пермский муниципальный район» о передаче полномочий по вопросам местного значения, согласно которым исполнителю соглашения –



Администрации Пермского муниципального района в лице МКУ «Центр бухгалтерского учета Пермского муниципального района» (далее - ЦБУ), переданы полномочия, в том числе по составлению и рассмотрению проекта бюджета поселения, утверждению и исполнению бюджета поселения, осуществлению контроля за его исполнением, составлению и утверждению отчета об исполнении бюджета поселения, а также в части функций организации и ведения бухгалтерского (бюджетного), статистического, налогового учета, отчета и планирования.

Таким образом, исходя из вышеперечисленного, 13 Администраций часть полномочий по администрированию доходов, поступающих в счет оплаты за найм жилых помещений в части начисления и учета передали в ЦБУ. Ответственность за подготовку и издание нормативной правовой документации в отношении администрирования данных доходов, сбор и оформление первичных документов закреплены за главным администратором доходов – Администрациями Поселений.

4 Поселения осуществляют полномочия по администрированию доходов, поступающих в счет оплаты за найм жилых помещений в части учета и начисления самостоятельно.

Формирование прогнозных поступлений по плате за пользование жилыми помещениями (плата за наем) муниципального жилищного фонда Поселения осуществляется в соответствии с методикой прогнозирования поступлений доходов в бюджет сельского поселения, утвержденной постановлением администрации.

В ходе контрольного мероприятия установлено, что действующая в сельских поселениях методика прогнозирования поступлений доходов в бюджет сельского поселения в отдельных случаях содержит формулы расчета, которые невозможно применить при прогнозировании доходов бюджета сельского поселения получаемых в виде прочих поступлений от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) вследствие некорректности самой формулы в части указанных математических знаков операций или наличия в формуле показателей, назначение и определение которых в Методике не содержится.

Методика прогнозирования поступлений доходов при прогнозировании поступлений доходов от предоставления имущества, находящегося в муниципальной собственности в аренду, и поступлений от социального найма **не учитывает** проблемы возникновения задолженности по платежам в текущем периоде, и, как следствие, поступления финансовых средств в качестве оплаты задолженности в более позднем, чем планируемом, периоде.

В 13 из 17 Поселений в ходе проверки установлено, что бюджетные полномочия администратора доходов осуществлялись администрациями Поселений в нарушение статьи 160.1 БК РФ.

В ряде случаев Администрации сельского поселения не на должном уровне осуществляли начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и



штрафов по ним. Взыскание задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов не производилось.

### *1.5. Учет муниципального жилого фонда. Реестр муниципального имущества.*

Статья 14 ЖК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относит учет муниципального жилищного фонда и осуществление муниципального жилищного контроля.

Администрации осуществляют ведение реестра муниципального имущества Поселения (далее - Реестр муниципального имущества) в соответствии с ч. 5 ст. 51 Федерального закона № 131-ФЗ и Порядком ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, установленным Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424 (далее - Порядок № 424).

17 Поселений учет муниципального жилого фонда осуществляют в составе имущества казны Поселения в реестре муниципального имущества.

Реестр муниципального имущества ведется Администрациями на электронном носителе в Excel.

В ходе проверки в КСП ПМР представлены выписки из реестра муниципальной собственности Поселений на бумажных носителях, в пятнадцати Поселениях, представленные для проверки выписки из реестра муниципальной собственности Поселения не содержали полной информации об объектах муниципального имущества в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 30.08.2011 № 424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества»<sup>3</sup>, проанализировать ведение учета по ним не представилось возможным. В этой связи, были рассмотрены реестры муниципальной собственности жилищного фонда Поселений, размещенные на официальных сайтах Поселений в сети Интернет.

Разделы реестра в большинстве случаев не соответствуют Порядку № 424, в части отсутствия заполненных сведений о:

- *кадастровых номерах недвижимого муниципального имущества;*
- *балансовой стоимости недвижимого имущества и начисленной амортизации (износе);*
- *кадастровой стоимости недвижимого имущества;*
- *сведения об установленных в отношении муниципального недвижимого имущества ограничениях (обременениях) с указанием основания и даты их возникновения и прекращения.*
- *дате возникновения и прекращения права муниципальной собственности на недвижимое имущество;*
- *реквизитах документов - основаниях возникновения (прекращения) права муниципальной собственности на недвижимое имущество;*
- *о правообладателе муниципального недвижимого имущества.*

У двух Поселений реестр муниципального имущества не размещен на официальном сайте Поселения в сети Интернет.

<sup>3</sup> Далее – Порядок № 424



В реестре на сайте у 4 Поселений по состоянию на 01.07.2020 значатся жилые помещения, не относящиеся к муниципальной собственности в результате приватизации гражданами или в результате иного отчуждения. Администрациями отдельных поселений не осуществляется своевременное исключение приватизированных жилых помещений с реестрового учета муниципального имущества.

Согласно ч.5 ст.51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ, Порядку № 424 ведение реестров осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления соответствующих муниципальных образований (часть 3 Порядка № 424) - Администрациями.

Орган местного самоуправления, уполномоченный вести реестр, обязан:

- обеспечивать соблюдение правил ведения реестра и требований, предъявляемых к системе ведения реестра;
- обеспечивать соблюдение прав доступа к реестру и защиту государственной и коммерческой тайны;
- осуществлять информационно-справочное обслуживание, выдавать выписки из реестров.

Согласно части 4 Порядка № 424 Реестр состоит из 3 разделов.

В части 4 Порядка № 424 указаны требования о включении в разделы сведений о муниципальном недвижимом имуществе, в том числе:

#### Раздел 1

- наименование недвижимого имущества;
- адрес (местоположение) недвижимого имущества;
- кадастровый номер муниципального недвижимого имущества;
- площадь, протяженность и (или) иные параметры, характеризующие физические свойства недвижимого имущества;
- сведения о балансовой стоимости недвижимого имущества и начисленной амортизации (износе);
- сведения о кадастровой стоимости недвижимого имущества;
- даты возникновения и прекращения права муниципальной собственности на недвижимое имущество;
- реквизиты документов - оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности на недвижимое имущество;
- сведения о правообладателе муниципального недвижимого имущества;
- сведения об установленных в отношении муниципального недвижимого имущества ограничениях (обременениях) с указанием основания и даты их возникновения и прекращения.

Разделы 1 и 2 группируются по видам имущества и содержат сведения о сделках с имуществом.

Реестры ведутся на бумажных и электронных носителях. В случае несоответствия информации на указанных носителях приоритет имеет информация на бумажных носителях (часть 5 Порядка № 424). Как указано выше, в 15 Поселениях на представленных бумажных носителях не содержалось полной информации.

Частью 7 Порядка № 424 предусмотрено, что в случае, если установлено, что имущество не относится к объектам учета либо имущество не находится в



собственности соответствующего муниципального образования, не подтверждены права лица на муниципальное имущество, правообладателем не представлены или представлены не полностью документы, необходимые для включения сведений в реестр, орган местного самоуправления, уполномоченный вести реестр, принимает решение об отказе включения сведений об имуществе в реестр.

Кроме того, к объектам учета относится имущество, находящееся в муниципальной собственности, которое включается в Реестр. Если имущество не относится к объектам учета либо имущество не находится в собственности соответствующего муниципального образования, не подтверждены права лица на муниципальное имущество, правообладателем не представлены или представлены не полностью документы, такое имущество включается в Реестр при наличии представленных в уполномоченный орган по ведению Реестра, правообладателем документов по решению уполномоченного органа (часть 7 Порядка № 424).

Статьей 50 Федерального закона № 131-ФЗ установлен Перечень имущества, которое может находиться в собственности муниципального образования.

Наличие полной и актуальной информации об использовании муниципального имущества в части жилого фонда, его структуре и составе, является необходимым условием эффективного управления муниципальным имуществом. Достижение этой цели обеспечивается, в том числе путем повышения эффективностью учета и контроля сохранности муниципального имущества на основе обеспечения достоверности и актуализации сведений реестра муниципального имущества и комплексного обеспечения сохранности муниципального имущества.

В целях реализации подпункта «г» пункта 2 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного совета Российской Федерации от 05 апреля 2018 года (№ Пр-817ГС от 15 мая 2018 года), необходимо обеспечить опубликование и актуализацию на официальных сайтах субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в информационно-телекоммуникационной сети Интернет информации об объектах, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, в муниципальной собственности, включая сведения о наименованиях объектов, их местонахождении, характеристиках и целевом назначении объектов, существующих ограничениях их использования и обременениях правами третьих лиц.

Таким образом, учет муниципального жилого фонда Поселений, использование муниципального жилого фонда (из анализа размещенных Реестров муниципального имущества на сайте) в большинстве Поселений осуществляется не в соответствии с Порядком № 424, сведения о муниципальном имуществе не актуализированы.

При выборочной проверке поступления и выбытия объектов муниципального жилого фонда из казны сельского поселения установлено, что в двух Поселениях в казне сельского поселения неправомерно числятся объекты, которые фактически не являются собственностью поселения, а являются частной



собственностью, что может привести к завышению балансовой стоимости муниципальных жилых помещений, составляющих казну.

Таким образом, существуют риски завышения объемов доходов, поступающих в бюджет поселения от платы за соцнаем при расчете объема прогнозных поступлений от платы за найм.

Передача муниципального имущества муниципального жилого фонда в собственность граждан (нанимателей) осуществляется с имеющейся задолженностью, хотя Администрациями Поселений принимаются меры к взысканию задолженности.

Действующее законодательство не содержит положений, запрещающих передавать муниципальный жилой фонд в собственность граждан (Нанимателей) при имеющейся у Нанимателей задолженности, вместе с тем и положений запрещающих взыскать задолженность за период найма жилого фонда с гражданина, ставшего собственником жилого помещения путем приватизации муниципального жилого помещения, действующее законодательство не содержит, напротив, Жилищным кодексом РФ предусмотрена обязанность вносить плату за найм своевременно, за просрочку наступают негативные последствия в виде начисления пеней (статьи 67, 68, 153 ЖК РФ). Задолженность по плате за найм это недополученные доходы в бюджет поселения. Статьей 47.2 БК РФ определены положения по принятию решения о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджет и о ее списании (восстановлении).

Таким образом, в ряде Поселений отсутствует своевременный и достоверный учет муниципального жилищного фонда, являющегося источником поступления платы за наем жилых помещений.

Администрация, обладая полномочиями собственника в отношении муниципального жилого фонда, не располагает достоверной информацией о количестве заключенных договоров социального найма, что в результате приводит к ненадлежащему исполнению обязанностей по учету и контролю использования муниципальных жилых помещений.

Не обеспечено полное и своевременное заключение договоров социального найма с гражданами. В ряде поселений договоры социального найма не заключены, жилые помещения не переданы Нанимателям в соответствующем порядке, граждане используют муниципальное имущество, при этом осуществляется регистрационный учет граждан по месту жительства, в большинстве случаев оплата за найм гражданами не вносится.

В ряде поселений Наниматели не проживают в переданных по соцнайму жилых помещениях, вместе с тем Администрациями не принимаются меры по расторжению договоров соцнайма, снятию с регистрационного учета, признанию утратившим право пользования, тем самым увеличивая дебиторскую задолженность.

*Справочно: Согласно статье 210 Гражданского кодекса РФ, бремя содержания имущества лежит на собственнике имущества.*

*Так, согласно сложившейся судебной практике, теплоснабжающая организация обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования о взыскании задолженности по оплате поставленного в муниципальные жилые помещения коммунального ресурса. Договоры с управляющей компанией отсутствовали.*

*Суд удовлетворил требования частично, взыскав задолженность в отношении тех жилых помещений, которые не были заселены. В удовлетворении остальных требований отказал. При этом суд отметил, что органы местного самоуправления муниципального образования обязаны нести расходы на содержание жилого помещения и оплачивать*



коммунальные ресурсы только до заселения. Часть помещений была заселена, что удалось доказать ответчику (определение Верховного суда от 22.08.2017 № 303-ЭС17-10671 по делу № А73-5840/2016).

**Не доказан факт заселения в установленном порядке.**

Чтобы избежать взыскания задолженности, необходимо доказывать не только факт заключения договора социального найма, но и факт вселения гражданина в жилое помещение в установленном порядке. Такой порядок предусматривает осмотр жилого помещения нанимателем, передачу помещения по акту приема-передачи, получение нанимателем ключей от помещения. Обязанность передать жилое помещение возлагается на наймодателя (п. 1 ч. 2 ст. 65 ЖК). Если он ее не исполнил, а наниматель не уклонялся от приемки помещения, последний не обязан оплачивать расходы на содержание жилья и коммунальные услуги. Это должен делать наймодатель.

Так, теплоснабжающая организация обратилась с иском к гражданину о взыскании задолженности. Квартира муниципальная, с гражданином заключен договор социального найма.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования. Однако апелляция с его решением не согласилась. В деле отсутствовали доказательства того, что гражданин, подписав договор социального найма, принял от муниципалитета жилое помещение. В помещении он не проживал, не зарегистрирован, коммунальными услугами не пользовался. Следовательно, жилое помещение в установленном порядке заселено не было, вносить плату за ЖКУ должен собственник имущества – муниципалитет (определение Приморского краевого суда от 15.12.2015 по делу № 33-11033/2015).

Если наймодатель передал жилое помещение в установленном порядке, наниматель осмотрел помещение, получил ключи от него и подписал акт приема-передачи, но вовремя не вселился, то оплатить коммунальные услуги придется нанимателю.

Таким образом, существуют риски потерь бюджетов сельских поселений, в виде расходов бюджетов сельских поселений на исполнение судебных решений о взыскании платы за предоставленные коммунальные ресурсы, используемые при эксплуатации муниципального жилого фонда, в случае обращения ресурсоснабжающих организаций в судебные органы с требованиями о взыскании платы (задолженности) за предоставленные коммунальные ресурсы в муниципальные помещения как с собственника муниципального имущества, если с гражданином не заключен договор социального найма, не оформлена надлежащим образом передача объекта муниципальной собственности (жилого помещения). Судами принимаются решения о взыскании задолженности с собственника жилого помещения.

### **1.6. Анализ состояния учета задолженности, с учетом анализа мер, применяемых для сокращения задолженности. Осуществление контроля выполнения обязательств по договорам социального найма жилого помещения.**

Администрациями Поселений в отдельных случаях работа по начислениям, учету и контролю за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним ведется ненадлежащим образом. Принимаются меры к уменьшению задолженности путем направления уведомлений о погашении задолженности за соцнайм (2 Поселения). Одним Поселением направлены в органы судебной власти заявления о взыскании суммы задолженности в порядке регресса (взыскано на общую сумму 93 876,96 руб.) получены исполнительные листы на общую сумму – 56 994,4 рубля.

Исполнительные листы направляются в ССП по Пермскому краю для взыскания с должников – Нанимателей задолженности по оплате за найм муниципальных жилых помещений. Одно Поселение проводит беседы с должниками. 4 Поселения в качестве мер по уменьшению задолженности направляет претензии, проводит мониторинг задолженности, рассматривает на жилищной комиссии, вручает письма должникам. Шестью Поселениями меры к уменьшению задолженности не принимаются.

В 1 Поселении в проверяемом периоде в суд направлено 2 исковых заявления к нанимателям о расторжении договора социального найма жилого



помещения и о признании утратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета в связи с длительным не проживанием.

Для более полного и достоверного анализа исполнения полномочий по администрированию поступлений в доход бюджета платы за соцнайм КСП ПМР проанализированы поступления, начисления и оплата соцнайма за 2018, 2019 и первое полугодие 2020 года.

В ходе проверки установлено, что во всех поселениях на начало финансового года объем дебиторской задолженности превышает в несколько раз годовой объем начислений платы за найм. Анализ дебиторской задолженности показал, что в большинстве случаев по отдельным нанимателям задолженность по оплате за соцнайм образовалась за длительный период, более 5 лет.

В отдельных случаях после принятых Администрацией мер по взысканию задолженности, в том числе направлений уведомлений задолжникам о погашении задолженности, обращений в судебном порядке, и решений судебных органов о взыскании задолженности, наниматели гасили задолженность.

По отдельным нанимателям не представляется взыскать задолженность и расторгнуть договора соцнайма, так как невозможно установить местонахождение должников-нанимателей жилых помещений.

В большинстве случаев Администрации ограничиваются только уведомлениями задолжников о погашении задолженности и проведением бесед с ними. Таким образом, в отсутствие надлежащей работы по взысканию с нанимателей задолженности по оплате за соцнайм и принятия более жестких мер к должникам, дебиторская задолженность по поступлениям в доход бюджета платы за соцнайм ежегодно растет.

В нарушение пункта 14 статьи 155 ЖК РФ в проверяемом периоде с лиц несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение (плату за наем) пени не начислялись и не взимались.

3 из 17 Администраций Поселения направлялись отдельным нанимателям муниципального жилья только уведомления по дебиторской задолженности по оплате за пользование жилым помещением.

В проверяемом периоде 4 Администрациями претензионно-исковая работа по взысканию задолженности с нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по платежам за наем не проводилась.

В 1 из 17 Поселений было проведено заседание жилищной комиссии от и принято решение о направлении в суд исковых заявлений о погашении задолженности за социальный найм, однако исковые заявления в суд не направлялись. Средства в бюджет сельского поселения не поступали, что говорит о бездействии Администрации Поселения.

Повышение финансовой устойчивости муниципального образования является обеспечение сбалансированности бюджета. Сбалансированность бюджета определяется, в первую очередь, состоянием доходной базы, на которую оказывают влияние в том числе, неналоговые поступления. За проверяемый период рост доходов от прочих поступлений от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества



муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) имеет отрицательную динамику вследствие ежегодного роста дебиторской задолженности и ее превышения над фактическими поступлениями.

Недополучение доходов бюджета по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) является одним из факторов, влияющих на уровень дотационности сельских поселений. При оценке уровня «дотационности» из 17 сельских поселений 15 сельских поселений, являлись дотационными. В 7 поселениях уровень дотационности в 2019 году составлял более 20%.

По результатам проверки установлено, что бюджетами 17 Поселений недополучено доходов в бюджет сельских поселений от платы за соцнайм на 01.07.2020 года - 10 970 139,94 рублей (приложение к отчету).

В ходе проверки одним из сельских поселений представлена информация о том, что Администрацией в рамках своих полномочий за проверяемый период 2019 года и 6 месяцев 2020 года периодически рассматривались вопросы по погашению задолженности за жилищно-коммунальные услуги, топливно-энергетические ресурсы и в т.ч. погашение задолженности по оплате за соцнайм.

По результатам рассмотрения вышеуказанных вопросов также направлялись уведомления задолжникам о погашении задолженности.

В ходе проверки установлено, что в большинстве поселений задолженность по плате за найм числится у более 50% нанимателей, указанных в регистрах бюджетного учета. Так, например, по одному из сельских поселений согласно данным оборотно-сальдовой ведомости в проверяемом периоде по состоянию на 01.01.2019 дебиторская задолженность составляла 1 224 691,54 рублей по 131 нанимателю из 158, числящихся в оборотно-сальдовой ведомости. Из 131 нанимателя, имеющих задолженность по оплате за соцнайм, задолженность от 1 000,0 руб. до 10 000,0 рублей числится по 33 нанимателям, задолженность от 10 000,0 руб. до 30 000,0 руб. числится по 35 нанимателям и свыше 30 000,0 рублей по 16 нанимателям.

Аналогичная ситуация и по другому сельскому поселению. Согласно оборотно-сальдовой ведомости за 1 полугодие 2020 года числится дебиторская задолженность на 01.01.2020 г. 907 223,55 руб. при количестве нанимателей – 80. На 01.07.2020 начисления платы за соцнайм составили 159 712,82 руб. За 1 полугодие 2020 года оплата поступила в размере 81 670,85 руб. или 51,1% от начисленной сумму оплаты. Дебиторская задолженность на 01.07.2020 года составила 986 710,01 рублей.

Согласно данным оборотно-сальдовой ведомости в проверяемом периоде по состоянию на 01.07.2020 задолженность отсутствует у 5 нанимателей, задолженность до 1 000,0 руб. числится у 16 нанимателей задолженность от 1 000,0 руб. до 10 000,0 рублей числится по 17 нанимателям, задолженность от 10 000,0 руб. до 20 000,0 руб. числится по 20 нанимателям и свыше 20 000,0



рублей по 22 нанимателям. Пени за просроченную задолженность не начислялись.

В 2 из 17 поселений по информации о количестве заключенных договоров на 01.07.2020 наниматели числятся умершими, вместе с тем, Администрациями Поселений не приняты меры к списанию дебиторской задолженности в соответствии со ст. 47.2 БК РФ.

В отдельных случаях сельскими поселениями решение о признании дебиторской задолженности по плате за найм безнадежной к взысканию преимущественно принималось в нарушение ст.47.2 БК РФ, то есть неправомерно списанной дебиторской задолженностью. Основания по списанию задолженности в большинстве случаев, отсутствовали.

Так, в одном из сельских поселений в нарушение ст. 47.2 БК РФ часть дебиторской задолженности решением комиссии принято списать по причине признания помещений непригодными для проживания Межведомственной комиссией Пермского района.

В большинстве случаев пени за просроченную задолженность не начислялись.

В Поселениях ненадлежащим образом ведется учет муниципального жилищного фонда, являющегося источником поступления платы за наем жилых помещений.

В соответствии с приказом Минфина России от 28.12.2010 № 191н «Об утверждении Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации» в целях составления годовой бюджетной отчетности проводится инвентаризация активов и обязательств в порядке, установленном экономическим субъектом в рамках формирования его учетной политики.

Данные об инвентаризации и ее результатах представлены в КСП ПМР по 16 поселениям. Проверкой установлено, что в большинстве случаев, администрации не выполняют свои полномочия по администрированию поступлений в доход бюджета платы за найм, учет жилищного фонда ведется формально. Инвентаризация жилищного фонда Администрацией проводится формально.

В результате бездействия отдельных Администраций сельских поселений не пополнилась доходная часть бюджета за счет соответствующих поступлений, при этом бюджет Поселения является дотационным.

По результатам проверки установлена низкая эффективность претензионно-исковой деятельности администратора неналоговых доходов по сокращению задолженности нанимателей, а также вследствие бездействия отдельных администраций принудительное взыскание УФССП по Пермскому краю невозможно, так как обращения в суд администрациями Поселений не инициированы.

2. Учитывая, что проверочные мероприятия проведены в семнадцати поселениях из семнадцати, контрольное мероприятие позволило сформулировать наиболее общие проблемы, связанные с администрированием сельскими



поселениями доходов от платы за социальный наем муниципального жилищного фонда.

- В большинстве поселений отсутствует своевременный и достоверный учет муниципального жилищного фонда, являющегося источником поступления платы за наем жилых помещений. Не отслеживается результат приватизации жилья гражданами;

- Не обеспечено полное и своевременное заключение договоров социального найма с гражданами;

- В ряде поселений жилые помещения переданы, но не заключены договоры социального найма, не оформлялся акт приема-передачи жилого помещения, т.е. информация о состоянии данного конкретного помещения на момент передачи не фиксировалась, что не позволяет осуществлять контроль за его сохранностью. Между тем, преждевременное ветшание жилого дома влечет снижение ставки за наем и, как следствие, сокращение доходов в бюджет;

- Еще одна проблема связана с несвоевременной оплатой найма. Менее трети нанимателей жилых помещений по договору социального найма добросовестно исполняют обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением. По состоянию на 01.07.2020 года дебиторская задолженность по плате за наем составила 14 296,1 тыс.рублей, увеличившись по сравнению с началом года на 11,9%. Доля задолженности со сроком образования более 3 лет составляет 60% и выше.

Нормативная правовая база, регулирующая вопросы в сфере предоставления жилых помещений по договорам социального найма, в том числе в части расчета размера платы за наем жилого помещения, установления базовой ставки платы за наем, в большинстве муниципальных образований района отсутствует, а существующая – не соответствует действующему законодательству. Ставки - не пересматривались. Сводная информация содержится в приложении к отчету.

#### **Предложения (рекомендации):**

1. Принять меры по приведению в соответствие действующему законодательству нормативной правовой базы, регламентирующей предоставление по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда сельских поселений, нормативной базы, регламентирующей основания установления размера платы за пользования жилым помещением муниципального жилищного фонда сельского поселения, если правовой акт не соответствует действующему законодательству (см. Акт проверки).

2. Провести инвентаризацию недвижимого муниципального имущества.

3. Принять меры по взысканию задолженности платы за найм с Нанимателей муниципального жилого фонда Поселений.

4. Принять меры по заключению договоров социального найма муниципального жилого фонда, в которых проживают граждане, но договоры с которыми, не заключены.

5. Рассмотреть и проанализировать результаты настоящего контрольного мероприятия.



6. Принять меры устраняющие нарушения и замечания по управлению, владению и пользованию муниципальной собственностью.
7. Пересмотреть договорные обязательства с Нанимателями и договоры привести в соответствие с законодательством.
8. Осуществлять контроль за своевременным поступлением платы за найм в бюджет Поселения.
9. Начислить пени и удержать задолженность с Нанимателей муниципального имущества.
10. Актуализировать сведения в Реестре на сайтах, привести их в соответствие с реестрами муниципальной собственности на бумажных носителях, Порядком № 424;
11. Списывать дебиторскую задолженность в соответствии с действующим законодательством;
12. Создать жилищные комиссии и принимать меры к заключению и оформлению в надлежащем порядке договоров найма на помещения жилого фонда, которые заняты гражданами фактически, но договоры социального найма не заключены, подлежащей передачи объектов муниципальной собственности в наем, списанию дебиторской задолженности;
13. Принять меры по осуществлению надлежащего контроля за передачей объектов муниципального жилищного фонда, взысканием дебиторской задолженности с Нанимателей муниципального жилищного фонда, по учету расчета и начисления платы за найм;
14. Осуществлять своевременный контроль по инвентаризации муниципального жилищного фонда и ставки платы за найм.

### **3. Всего в ходе контрольных мероприятий выявлено.**

Объем проверенных бюджетных средств составил 14 296,3 тыс.руб.

Недополучено доходов в бюджет сельских поселений от платы за соцнайм (потери бюджета) в сумме 10 970 139,94 рублей.

По результатам проверки составлены 17 актов проверки. Отчет с приложением направлен Главам сельских поселений, в Советы депутатов сельских поселений, прокуратуру Пермского района.

Председатель  
Контрольно-счетной палаты



Ю.О.Шкарина



Сводная информация по итогам проверки организации и выполнения функций главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения, в виде платы за наем жилья по договорам найма муниципального жилищного фонда

Субъекты проверки (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных" субъекты проверки не персонализированы)	Методика прогнозирования поступления доходов	Перечень муниципального жилищного фонда с/л (кол-во объектов)	Муниципальный правовой акт об установлении размера платы пользования жилым помещением (плата за наем)	Информация об учете муниципального жилищного фонда (муниципальная казна)	Реестр (журнал) учета договоров	Информация о кол-ве заключенных договоров соцнайма, договоров найма	Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда	Дебиторская (кредиторская) задолженность на начало (на 1 января) финансового года и на конец (31 декабря) финансового года	Информация о мерах, принятых (принимаемых) в целях уменьшения кредиторской задолженности	Выписки из реестра муниципального имущества по объектам муниципального жилищного фонда; Реестр на сайте поселения.
1	Не учитывает проблемы возникновения задолженности по платежам в текущем периоде	91 объект, договоры заключены по 82 объектам	плата за наем установлена в Администрации сельского поселения в нарушение ч.3 ст.156 ЖК РФ и Приказа Министра России от 27.09.2016 № 668/пр. Установленный на территории сельского поселения размер платы за пользование жильем помещением (плата за наем) не соответствует действующему законодательству.	Выписки – 91 объект, инвентаризационная опись – 76.	Журнал регистрации договоров социального найма ведется на бумажном носителе. Заключено 82 договора.	договоры соответствуют типовой форме, утвержденной Правительством РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» за исключением отсутствия указания на муниципальный правовой акт, (решение органа местного самоуправления), являющийся основанием для предоставления гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма.	Административный регламент	Числится умерший гражданин, задолженность не списана в соответствии со ст. 47.2 БК РФ, пени не начислялись, недополучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за социальным наймом в сумме 986 710,01 рублей.	Инвентаризационная опись представлена, невозможно установить количество объектов, учет ведется неадекватным образом, по информации Администрации ведется подготовка пакета документов о взыскании задолженности по договорам социального найма, с внимательной работа по взысканию задолженности не ведется.	Выписки представлены, но не содержат полной информации. Реестр размещен на сайте Поселения
2	Методика есть. Расчет осуществляется не корректно	30 по выпискам, 24 договора заключены, 34 объекта по инв. описи	Не установлен	29 (цита), выписки 30. Не обеспечено полное и своевременное заключение договоров социального найма с гражданами, при этом начисление оплаты за социальным осуществляется	Журнал не ведется. По информации заключено 24 договора найма.	Не указан муниципальный правовой акт, (решение органа местного самоуправления), являющийся основанием для предоставления гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма	Законом Пермского края от 14.07.2008 № 255-ПК «О предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда Пермского края по договорам социального найма»	Пени не начислялись, задолженность более 5 лет, недополучено доходов в бюджет поселения от платы за социальным наймом в сумме 144 682,77 рублей.	Инвентаризационная опись, представленная, согласно которой по учете в Администрации числится объектов муниципального жилищного фонда – 3. Должникам направляются претензии о взыскании задолженности по договорам социального найма, напиматели, имеющие задолженность по договорам социальным приглашаются на жилищную комиссию для урегулирования вопроса по погашению задолженности	Выписки представлены - 30 объектов, Реестр на сайте размещен.
3	Методика не учитывает проблемы возникновения задолженности по платежам в текущем периоде и, как следствие, поступления финансовых средств в качестве оплаты задолженности в более позднем, чем планировалось, периоде.	В выписках - 122 объекта, в Перечне - 128	Нормативный правовой документ по расчету размера платы за наем в Администрации сельского поселения в нарушение ч.3 ст.156 ЖК РФ и Приказа Министра России от 27.09.2016 № 668/пр не принят.	Выписки 122, Перечень – 128 (2 объекта многоквартирного фонда)	Журнал не ведется, по информации администрации заключено 83 договора	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору социальным	Административный регламент	Пени начислялись, бюджетом недополучено 2 667 803,83 рублей, в т.ч. пени.	Инвентаризация не проводилась, описи не представлены. По информации Администрации оформлены иски к ответчикам 15 наименований, 4 наименования пакеты платежей, 1 наименование пакета задолженности.	Реестр на сайте размещен
4	Не представляется возможным установить как рассчитываются прогнозные поступления доходов бюджета сельского поселения, получаемых в виде прочих поступлений от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения.	Выписка – 70 объектов, числится 46 по оборотно-сальдовой ведомости	Размер платы за наем в Администрации сельского поселения в нарушение ч.3 ст.155 ЖК РФ и Приказа Министра России от 27.09.2016 № 668/пр не установлен. Установленная плата за наем не соответствует действующему законодательству, плата не менялась с 2008 года	70 объектов числится в казне, 46 в оборотно-сальдовой ведомости, по информации Администрации большинство объектов приватизировано, но числится в казне.	Журнал ведется, заключено 139 договоров	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору социальным	Постановление Администрации	Недополучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за социальным наймом в сумме 408 965,36 рублей	Инвентаризационная опись представлена – 90 объектов. Из информации Администрации с должниками проводилась беседа	Большая часть жилого фонда приватизирована, по числится в Реестре. На сайте Реестр не размещен.



5	Методику невозможно применить, не учитывает проблемы возникновения задолженности по платежам в текущем периоде	Выписка – 76 объектов	Не соответствует действующему законодательству, расчет осуществляется непропорционально	В книге 75 объектов	Журнал ведется	Соответствует форме	Административный регламент	Получено за 71 объект, недополучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за социальное наемное жилье на 01.07.2020 в сумме 515 164,54 руб., инвентаризационная опись представлена, если-то объектов невозможно установить	Мониторинг, прутческие письма должникам	Реестр на сайте размещен Выписка представителя, но не содержит полной информации.
6	Методику невозможно применить	Выписка 143 объекта	ЕИПА требует корректировки	Перечень муниципального имущества – 137 объектов	Перечень муниципального жилого фонда, 128 договоров социального найма и служебного найма, из которых 14 договоров за заключено, жилые помещения используются Нанимателями	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору социального найма	Административный регламент	неполучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за социальное наемное жилье на 01.07.2020 в сумме 534 752,86 руб	Принимается меры к уменьшению задолженности	Реестр на сайте – 351 объект, в т.ч. отчужденные объекты. Выписка представлена, но не содержит полной информации
7	Методику невозможно применить, не учитывает проблемы возникновения задолженности по платежам в текущем периоде	Информация 143 объекта, 4 маневренный фонд, 3 – служебный фонд, выписки – 142 объекта	ЕИПА не соответствует действующему законодательству	По выписке 142 объекта	Реестр ведется 130 договоров социальна, 1 – маневренный фонд	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору социального найма	Административный регламент	Задолженность более 5 лет у Нанимателей, недополучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за социальное наемное жилье в сумме 3 455 430,99 руб., инвентаризационная опись не представлена	Должникам направляются претензионные письма, подается заявление в суд, исполнительные листы в ССП по Пермскому краю	Выписки представлены, но не содержат полной информации. В Реестре на сайте – 156 объектов.
8	Методика не учитывает проблемы возникновения задолженности по платежам в текущем периоде, и, как следствие, поступление финансовых средств в качестве оплаты задолженности в более позднем, чем планировалось, периоде.	130 объектов	Нормативный правовой акт по расчету размера платы за наем в Администрации сельского поселения в нарушение ч.3 ст. 156 ЖК РФ и Приказа Министра России от 27.09.2016 № 668/пр не принят.	По выписке 130 объектов	Журнал ведется, договоры 104, из которых 14 служебный найма, 1 маневренный фонд, 1 найма жилого помещения, 82 социальна, из которых 7 договоров не заключены, граждане проживают в объектах жилого фонда.	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору социального найма	Административный регламент	Неполучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за социальное наемное жилье на 01.01.2020 в сумме 632 250,69 рублей. Инвентаризационная опись представлена – 126 объектов	Администрацией направлялись уведомления нанимателям, чья задолженность превышала за период более чем 6 месяцев, направлялись иски в судебные органы о взыскании задолженности с должников, исполнительные судебные акты направлялись в органы судебных приставов для возбуждения исполнительного производства. Должникам направляются претензии о взыскании задолженности по договорам социального найма, выписки, выписки задолженности по договорам социальна прилагается на жилищную комиссию для урегулирования вопроса по погашению задолженности	Реестр на сайте размещен, числится 169 объектов по 56 правообладателям, фио.лиц по 4 не указаны
9	Методика есть.	49 объектов, 4 передачи, по договор не заключен,	Соответствует действующему законодательству	По выписке 49 объектов	Журнал ведется, 39 объектов в социальна. По реестру учета договоров социальна – кол-во договоров социальна на 2019 год составило – 26 без учета жилых помещений, по которым оформлены акты межведомственной комиссии о непригодности проживания в них (3 помещения), и без учета помещений в которых граждане зарегистрированы, по договор социальна с ними не заключен (4 помещения).	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору социальна	Административный регламент	Жилищная комиссия, решения приняты в нарушение ст. 47.2 ЖК РФ в части признания безнадежной к списанию дебиторской задолженности по непригодным к проживанию помещениям, инвентаризационные описи не представлены, потери бюджета сельского поселения в виде недополученных доходов от платы за социальное наемное жилье составили 252 573,66 рублей. Пени не начислялись.	Направляются уведомления, решения жилищной комиссии о взыскании в судебном порядке не исполнены.	Реестр (информация) на сайте размещен
10	Методика есть	22 объекта	Не соответствует действующему законодательству	22 объекта	Не представлены, по информации Администрации заключено 22 договора социальна	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору социальна	Административный регламент	Неполучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за социальное наемное жилье в сумме 72 206,05 рублей. Инвентаризационная опись представлена.	Взыскание задолженности через судебные органы	Реестр на сайте не содержит раздел жилого фонда Посетения. Выписки представлены, но не содержат полной информации
11	Методика не представлена	Выписки – 106 объектов	Не соответствует действующему законодательству, начисления осуществляются непропорционально	106 объектов	Реестр договоров, заключено 112 договоров социальна, служебного найма – 7, маневренный фонд - 5	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору социальна	Административный регламент	Неполучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за социальное наемное жилье в сумме 674 669,27 руб., Инвентаризационная опись представлена, числится 113 объектов	Меры по взысканию задолженности не принимаются	Реестр на сайте размещен.



12	Методика есть, расчет не корректен	134 объекта, из которых 2 многоквартирный фонд, 3 служебные помещения жилого фонда	Не соответствует действующему законодательству, начисления осуществляются неправомерно	По информации Администрации 132 объекта.	Представлена информация, заключено 125 договоров соотайма, 1 договор не заключен, помещение передано нанимателю	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору соотайма	Административный регламент	Неполучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за соотайм в сумме 1 293 277,10 руб. По данным инвентаризационной описи объектов муниципального жилого фонда -136 объектов. Пеня не начислялась.	Ведется претензионная работа, обращаются в ССП по Пермскому краю	Регистр на сайте размещен, числится 114 объектов жилого фонда, выписки 132
13	Методику не возможно применить, не учитывает проблемы возникновения задолженности	77 объектов	Не соответствует действующему законодательству	77 объектов	Представлен список договоров, заключено 69 договоров соотайма	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору соотайма	Административный регламент	По инвентаризационной описи числится 84 объекта, недополучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за соотайм на 01.07.2020 в сумме 542 088,05 рублей.	Мониторинг, вручение писем со уведомлением задолженности Нанимателем-должникам	Регистр на сайте не содержит раздел жилого фонда Поселения. Выписки представлены, но не содержат полной информации
14	Методику невозможно применить	52 объекта	Не соответствует действующему законодательству	52 объекта	Представлена информация. Заключено 45 договоров	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору соотайма	Административный регламент	Неполучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за соотайм на 01.07.2020 в сумме 301 183,90 руб. Пеня не начислялась. Инвентаризационные описи представлены, невозможно определить назначение объектов.	Претензионная работа с должниками	В регистре на сайте объекты, которые отчуждены. Выписки представлены, но не содержат полной информации
15	Методику не возможно применить, не учитывает проблемы возникновения задолженности	6 объектов, из которых 5 соотайм, 1-служебный найм	Не соответствует действующему законодательству	По выпискам 6 объектов	Регистр 5 объектов и 5 договоров соц найма, Регистр договоров найма служебного жилого фонда – 1 объект	В договорах соотайма не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору соотайма, договор найма служебного помещения соответствует форме	Административный регламент	Неполучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за соотайм в сумме 70 897,89 рублей. Пеня не начислялась. Инвентаризационные описи представлены после вручения акта проверки.	С должниками проводятся беседы	Регистр на сайте не найден. Выписки представлены, но не содержат полной информации
16	Методика есть, расчет ведется некорректно	По выпискам 23 объекта	Не принят, начисления осуществляются неправомерно	По информации администрации в казне 33 объекта	Регистр ведется, 22 договора соотайма	Соответствует форме	Административный регламент	Неполучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за соотайм в 2019 году в сумме 247 461,60 руб. Инвентаризационная опись содержит информацию о 27 объектах жилого фонда Поселения	Не представлена информация о мерах по взысканию задолженности.	Регистр на сайте размещен. Регистр на сайте не содержит раздел жилого фонда Поселения. Выписки представлены, но не содержат полной информации
17	Методику не возможно применить, не учитывает проблемы возникновения задолженности	116 объектов в Регистре	Не соответствует действующему законодательству	116 объектов	Журнал ведется, 113 объектов переданы в соотайм	Не указан правовой акт, основание предоставления жилого помещения по договору соотайма	Административный регламент	Неправомерные начисления (1 случай), не списана дебиторская задолженность по умершему Нанимателю, недополучено доходов в бюджет сельского поселения от платы за соотайм в сумме 1 299 898,98 рублей. Пеня начислована.	Уведомления должникам, судебный порядок взыскания, передают исполнительные листы в ССП по Пермскому краю, представлены документы по размерам взысканной дебиторской задолженности.	В Регистре на сайте 116 объектов, числится приватизированные гражданами объекты. Выписки представлены





## КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ПЕРМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Ш. Космонавтов, д. 315а, г. Пермь, 614065  
Тел./факс (342) 294 68 63  
ОКПО 73893112, ОГРН 1055907355591, ИНН/КПП 5948028743/594801001

### Информация

о результатах проверки организации и выполнения функций главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения, в виде платы за наем жилья по договорам найма муниципального жилищного фонда на основании отчета № 9 от 03.11.2020

В соответствии с планом работы Контрольно-счетной палаты Пермского муниципального района на 2020 год должностными лицами Контрольно-счетной палаты Пермского муниципального района проведена проверка организации и выполнения функций главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения, в виде платы за наем жилья по договорам найма муниципального жилищного фонда в Администрациях 17 сельских поселений<sup>1</sup>.

**Цель контрольного мероприятия:** проверка организации и выполнения функций главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельского поселения, в виде платы за наем жилья по договорам найма муниципального жилищного фонда.

**Проверяемый период:** 2019 год и 1 полугодие 2020 года<sup>2</sup>.

**1. Результаты контрольного мероприятия.**

**1.1. Анализ нормативной правовой базы, регламентирующей предоставления по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда сельских поселений.**

В 16 Поселениях решениями Совета депутатов и постановлениями Администраций сельских поселений приняты нормативные правовые акты, регламентирующие предоставление по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Поселений.

В одном Поселении предоставление жилого помещения по договору социального найма осуществлялось в соответствии с Законом Пермского края от 14.07.2008 № 255-ПК «О предоставлении государственного жилищного фонда Пермского края по договорам социального найма», что не соответствует

<sup>1</sup> Далее по тексту - Поселения

<sup>2</sup> Для анализа задолженности представлены по запросу КСП ПМР оборотно-сальдовые ведомости за 2017 и 2018 годы.





действующему законодательству. Предоставление муниципальной услуги осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», согласно которому предоставление муниципальных услуг осуществляется в соответствии с административными регламентами, принятыми органами местного самоуправления.

### ***1.2. Наличие заключенных договоров социального найма жилого помещения муниципального жилого фонда сельского поселения.***

Выборочной проверкой, представленных Администрациями договоров социального найма (найма) жилых помещений установлено, что договоры в целом соответствуют типовой форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения» за исключением отсутствия указания на муниципальный правовой акт, (решение органа местного самоуправления), являющийся основанием для предоставления гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма (в 14 Поселениях в договорах найма нет ссылки на муниципальный правовой акт, являющейся основанием предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилого фонда).

Журнал регистрации договоров социального найма ведется как на бумажном носителе, так и в электронной форме. Представленные журналы (реестры) регистрации договоров найма в большинстве Поселений не прошиты, листы не пронумерованы, нумерация договоров не ведется, отсутствует хронологический порядок. Два Поселения представили информацию из реестра и сведения из реестра учета договоров. В 2 Поселениях журнал (реестр) договоров не ведется.

Не обеспечено полное и своевременное заключение договоров социального найма с гражданами (4 Поселения).

Таким образом, по мнению Контрольно-счетной палаты указанные выше обстоятельства, в основном обусловлены низкой исполнительской дисциплиной и отсутствием надлежащего контроля со стороны должностных лиц Администрации.

### ***1.3. Нормативная база, регламентирующая основания установления размера платы за пользования жилым помещением муниципального жилищного фонда сельского поселения.***

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 социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за



пользование жилым помещением (плата за наем) наймодателю этого жилого помещения.

В соответствии с ч. 3 ст. 156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за наем устанавливается в соответствии с **методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти**, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, данные изменения утверждены Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Приказом Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр утверждены методические указания 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, которые определяют единые требования к установлению размера платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Размер платы за найм жилого помещения устанавливается исходя из базового размера платы за найм с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

Правовые акты, устанавливающие размер платы за найм жилого помещения с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома в нарушение ч.3 ст.156 ЖК РФ и Приказа Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр не приняты органами местного самоуправления 15 Поселений. Правовые акты об утверждении платы за найм, без использования коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, местоположение дома, утверждены во всех поселениях, но в большинстве случаев, нормативный правовой акт не соответствует действующему законодательству или требует корректировки.

Одним Поселением нормативный правовой акт, устанавливающий плату за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда Поселения не представлен.

В двух Поселениях ставки платы за наем 1 кв.м. площади/месяц не менялись с 2008 года, т.е. в двух муниципальных образованиях ставки в течение последних 12 лет не пересматривались.

Таким образом, существует необходимость разработки, принятия, корректировки нормативной правовой базы, регулирующей вопросы в сфере предоставления жилых помещений по договорам социального найма, в том числе в части расчета размера платы за наем жилого помещения, установления базовой ставки платы за наем с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.





#### **1.4. Проверка администрирования доходов, поступающих в счет оплаты за найм жилых помещений, в части полноты и достоверности.**

Доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности согласно части 3 статьи 42 БК РФ относятся к неналоговым доходам бюджета.

В соответствии со статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации плата за наем муниципальных жилых помещений поступает в доход местного бюджета. Администратором этих доходов в силу ч.2 ст.160.1 БК РФ являются Администрации Поселений, осуществляющие начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, а также взыскание задолженности по ним.

В силу статей 40, 41, 62, 160.1 БК РФ, ст. 155 ЖК РФ исключительными полномочиями Администрации является осуществление начисления, учета и контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним; осуществления взыскания задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов. Это обязанность исключительно наймодателя (Администрации). Плата за наем является доходом собственника жилого помещения (Администрации).

Администрация осуществляет организацию начисления и сбора платы за наем, являющейся неналоговым источником дохода бюджета, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, начислением пеней за несвоевременное и (или) неполное внесение платы, учета, сбора, взыскания платы за наем, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

13 Поселениями заключены соглашения с муниципальным образованием «Пермский муниципальный район» о передаче полномочий по вопросам местного значения, согласно которым исполнителю соглашения – Администрации Пермского муниципального района в лице МКУ «Центр бухгалтерского учета Пермского муниципального района» (далее - ЦБУ), переданы полномочия, в том числе по составлению и рассмотрению проекта бюджета поселения, утверждению и исполнению бюджета поселения, осуществлению контроля за его исполнением, составлению и утверждению отчета об исполнении бюджета поселения, а также в части функций организации и ведения бухгалтерского (бюджетного), статистического, налогового учета, отчета и планирования.

13 Администраций часть полномочий по администрированию доходов, поступающих в счет оплаты за найм жилых помещений в части начисления и учета передали в ЦБУ.

4 Поселения осуществляют полномочия по администрированию доходов, поступающих в счет оплаты за найм жилых помещений в части учета и начисления самостоятельно.

В ходе контрольного мероприятия установлено, что действующая в сельских поселениях методика прогнозирования поступлений доходов в бюджет сельского поселения в отдельных случаях содержит формулы расчета, которые невозможно применить при прогнозировании доходов бюджета сельского



поселения получаемых в виде прочих поступлений от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) вследствие некорректности самой формулы в части указанных математических знаков операций или наличия в формуле показателей, назначение и определение которых в Методике не содержится.

Методика прогнозирования поступлений доходов при прогнозировании поступлений доходов от предоставления имущества, находящегося в муниципальной собственности в аренду, и поступлений от социального найма **не учитывает** проблемы возникновения задолженности по платежам в текущем периоде, и, как следствие, поступления финансовых средств в качестве оплаты задолженности в более позднем, чем планируемом, периоде.

В 13 из 17 Поселений в ходе проверки установлено, что бюджетные полномочия администратора доходов осуществлялись администрациями Поселений в нарушение статьи 160.1 БК РФ.

В ряде случаев Администрации сельского поселения не на должном уровне осуществляли начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним. Взыскание задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов не производилось.

#### ***1.5. Учет муниципального жилого фонда. Реестр муниципального имущества.***

Администрации осуществляют ведение реестра муниципального имущества Поселения (далее - реестр муниципального имущества) в соответствии с ч. 5 ст. 51 Федерального закона № 131-ФЗ и Порядком ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, установленным Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424 (далее - Порядок № 424).

17 Поселений учет муниципального жилого фонда осуществляют в составе имущества казны Поселения в реестре муниципального имущества.

По информации Поселений, реестр муниципального имущества ведется Администрациями на электронном носителе в Excel.

В ходе проверки в КСП ПМР представлены выписки из реестра муниципальной собственности Поселений на бумажных носителях, в ряде Поселений представленные выписки не содержат полной информации об объекте муниципального имущества согласно Порядку № 424, количество объектов в выписках и инвентаризационных описях, представленных к проверке, не совпадает, в этой связи были рассмотрены реестры муниципальной собственности жилищного фонда Поселений, размещенные на официальных сайтах Поселений в сети Интернет.

В разделы реестра в большинстве случаев не содержат информации, предусмотренной частью 3 Порядка № 424, в разделы реестра не включены сведения о:

*- кадастровых номерах недвижимого муниципального имущества;*



- балансовой стоимости недвижимого имущества и начисленной амортизации (износе);
- кадастровой стоимости недвижимого имущества;
- сведения об установленных в отношении муниципального недвижимого имущества ограничениях (обременениях) с указанием основания и даты их возникновения и прекращения.
- дате возникновения и прекращения права муниципальной собственности на недвижимое имущество;
- реквизитах документов - основаниях возникновения (прекращения) права муниципальной собственности на недвижимое имущество;
- о правообладателе муниципального недвижимого имущества.

В двух Поселениях реестр муниципального имущества не размещен на официальном сайте Поселения в сети Интернет.

В реестре на сайте у 4 Поселений по состоянию на 01.07.2020 значатся жилые помещения, не относящиеся к муниципальной собственности в результате приватизации гражданами или в результате иного отчуждения.

Наличие полной и актуальной информации об использовании муниципального имущества в части жилого фонда, его структуре и составе, является необходимым условием эффективного управления муниципальным имуществом. Достижение этой цели обеспечивается, в том числе путем повышения эффективности учета и контроля сохранности муниципального имущества на основе обеспечения достоверности и актуализации сведений реестра муниципального имущества и комплексного обеспечения сохранности муниципального имущества.

В целях реализации подпункта «г» пункта 2 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного совета Российской Федерации от 05 апреля 2018 года (№ Пр-817ГС от 15 мая 2018 года), необходимо обеспечить опубликование и актуализацию на официальных сайтах субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в информационно-телекоммуникационной сети Интернет информации об объектах, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, в муниципальной собственности, включая сведения о наименованиях объектов, их местонахождении, характеристиках и целевом назначении объектов, существующих ограничениях их использования и обременениях правами третьих лиц.

Таким образом, учет муниципального жилого фонда Поселений, использование муниципального жилого фонда (ведение Реестров муниципального имущества) в большинстве Поселений осуществляется в нарушение Порядка № 424, разделы реестра на сайте не заполнены, сведения о муниципальном имуществе на сайтах не актуализированы.

При выборочной проверке поступления и выбытия объектов муниципального жилого фонда из казны сельского поселения установлено, что в двух Поселениях в казне сельского поселения числятся объекты, которые фактически не являются собственностью поселения, а являются частной собственностью.



Таким образом, существуют риски завышения объемов доходов, поступающих в бюджет поселения от платы за соцнаем при расчете объема прогнозных поступлений от платы за найм.

Передача муниципального имущества муниципального жилого фонда в собственность граждан (нанимателей) осуществляется с имеющейся задолженностью, хотя Администрациями Поселений принимаются меры к взысканию задолженности. Вместе с тем, отчуждение объектов происходит в большинстве случаев с имеющейся у Нанимателей задолженностью.

Действующее законодательство не содержит положений, запрещающих передавать муниципальный жилой фонд в собственность граждан (Нанимателей) при имеющейся у Нанимателей задолженности, вместе с тем и положений запрещающих взыскать задолженность за период найма жилого фонда с гражданина, ставшего собственником жилого помещения путем приватизации муниципального жилого помещения, действующее законодательство не содержит, напротив, Жилищным кодексом РФ предусмотрена обязанность вносить плату за найм своевременно, за ее просрочку наступают негативные последствия в виде начисления пеней (статьи 67, 68, 153 ЖК РФ). Задолженность по плате за найм это недополученные доходы в бюджет поселения. Статьей 47.2 БК РФ определены положения по принятию решения о признании безнадежной к взысканию задолженности по платежам в бюджет и о ее списании (восстановлении).

Таким образом, в ряде Поселений отсутствует своевременный и достоверный учет муниципального жилищного фонда, являющегося источником поступления платы за наем жилых помещений.

Администрация, обладая полномочиями собственника в отношении муниципального жилого фонда, не располагает достоверной информацией о количестве заключенных договоров социального найма, что в результате приводит к ненадлежащему исполнению обязанностей по учету и контролю использования муниципальных жилых помещений.

Не обеспечено полное и своевременное заключение договоров социального найма с гражданами. В ряде поселений договоры социального найма не заключены, жилые помещения не переданы Нанимателям в соответствующем порядке, граждане используют муниципальное имущество, при этом осуществляется регистрационный учет граждан по месту жительства, в большинстве случаев оплата за найм гражданами не вносится.

*Справочно: Согласно статье 210 Гражданского кодекса РФ, бремя содержания имущества лежит на собственнике имущества.*

Таким образом, существуют риски потерь бюджетов сельских поселений, в виде расходов бюджетов сельских поселений на исполнение судебных решений о взыскании платы за предоставленные коммунальные ресурсы, используемые при эксплуатации муниципального жилого фонда, в случае обращения ресурсоснабжающих организаций в судебные органы с требованиями о взыскании платы (задолженности) за предоставленные коммунальные ресурсы в муниципальные помещения как с собственника муниципального имущества, если с гражданином не заключен договор социального найма, не оформлена надлежащим образом передача объекта муниципальной собственности (жилого



помещения). Судами принимаются решения о взыскании задолженности с собственника жилого помещения.

В ряде поселений Наниматели не проживают в переданных по соцнайму жилых помещениях, вместе с тем Администрациями не принимаются меры по расторжению договоров соцнайма, снятию с регистрационного учета, признанию утратившим право пользования, тем самым увеличивая дебиторскую задолженность.

***1.6. Анализ состояния учета задолженности, с учетом анализа мер, применяемых для сокращения задолженности. Осуществление контроля выполнения обязательств по договорам социального найма жилого помещения.***

Администрациями Поселений в отдельных случаях работа по начислениям, учету и контролю за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним ведется ненадлежащим образом. Принимаются меры к уменьшению задолженности путем направления уведомлений о погашении задолженности за соцнайм (2 Поселения). Одним Поселением направлены в органы судебной власти заявления о взыскании суммы задолженности в порядке регресса (взыскано на общую сумму 93 876,96 руб.) получены исполнительные листы на общую сумму – 56 994,4 рубля.

Исполнительные листы направляются в ССП по Пермскому краю для взыскания с должников – Нанимателей задолженности по оплате за найм муниципальных жилых помещений. Одно Поселение проводит беседы с должниками. 4 Поселения в качестве мер по уменьшению задолженности направляет претензии, проводит мониторинг задолженности, рассматривает на жилищной комиссии, вручает письма должникам. Шестью Поселениями меры к уменьшению задолженности не принимаются.

В 1 Поселении в проверяемом периоде в суд направлено 2 исковых заявления к нанимателям о расторжении договора социального найма жилого помещения и о признании утратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета в связи с длительным не проживанием.

Для более полного и достоверного анализа исполнения полномочий по администрированию поступлений в доход бюджета платы за соцнайм КСП ПМР проанализированы поступления, начисления и оплата соцнайма за 2018 год, 2019 год и 1 полугодие 2020 года.

В ходе проверки установлено, что во всех поселениях на начало финансового года объем дебиторской задолженности превышает в несколько раз годовой объем начислений платы за найм. Анализ дебиторской задолженности показал, что в большинстве случаев по отдельным нанимателям задолженность по оплате за соцнайм образовалась за длительный период, более 5 лет.

В отдельных случаях после принятых Администрацией мер по взысканию задолженности, в том числе направлений уведомлений должникам о погашении задолженности, обращений в судебном порядке, и решений судебных органов о взыскании задолженности, наниматели гасили задолженность.



По отдельным нанимателям не представляется взыскать задолженность и расторгнуть договора соцнайма, так как невозможно установить местонахождение должников-нанимателей жилых помещений.

В большинстве случаев Администрации ограничиваются только уведомлениями должников о погашении задолженности и проведением бесед с ними. Таким образом, в отсутствие надлежащей работы по взысканию с нанимателей задолженности по оплате за соцнаим и принятия более жестких мер к должникам, дебиторская задолженность по поступлениям в доход бюджета платы за соцнаим ежегодно растет.

В нарушение пункта 14 статьи 155 ЖК РФ в проверяемом периоде с лиц несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение (плату за наем) пени не начислялись и не взимались.

3 из 17 Администраций Поселения направлялись отдельным нанимателям муниципального жилья уведомления по дебиторской задолженности по оплате за пользование жилым помещением.

В проверяемом периоде 4 Администрациями претензионно-исковая работа по взысканию задолженности с нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по платежам за наем не проводилась.

В 1 из 17 Поселений было проведено заседание жилищной комиссии от и принято решение о направлении в суд исковых заявлений о погашении задолженности за социальный найм, однако исковые заявления в суд не направлялись, средства в бюджет сельского поселения не поступали.

Повышение финансовой устойчивости муниципального образования является обеспечением сбалансированности бюджета. Сбалансированность бюджета определяется, в первую очередь, состоянием доходной базы, на которую оказывают влияние в том числе, неналоговые поступления. За проверяемый период рост доходов от прочих поступлений от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) имеет отрицательную динамику вследствие ежегодного роста дебиторской задолженности и ее превышения над фактическими поступлениями.

Недополучение доходов бюджета по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) является одним из факторов, влияющих на уровень дотационности сельских поселений. При оценке уровня «дотационности» из 17 сельских поселений 15 сельских поселений, являлись дотационными. В 7 поселениях уровень дотационности в 2019 году составлял более 20%.

По результатам проверки установлено, что бюджетами 17 Поселений недополучено доходов в бюджет сельских поселений от платы за соцнаим на 01 июля 2020 года в сумме 10 970 139,94 рублей.

В ходе проверки одним из сельских поселений представлена информация о том, что Администрацией в рамках своих полномочий за проверяемый период 2019 года и 6 месяцев 2020 года периодически рассматривались вопросы по



погашению задолженности за жилищно-коммунальные услуги, топливно-энергетические ресурсы и в т.ч. погашение задолженности по оплате за соцнайм.

По результатам рассмотрения вышеуказанных вопросов также направлялись уведомления задолжникам о погашении задолженности.

В ходе проверки установлено, что в большинстве поселений задолженность по плате за найм числится у более 50% нанимателей, указанных в регистрах бюджетного учета. Так, например, по одному из сельских поселений согласно данным оборотно-сальдовой ведомости в проверяемом периоде по состоянию на 01.01.2019 дебиторская задолженность составляла 1 224 691,54 рублей по 131 нанимателю из 158, числящихся в оборотно-сальдовой ведомости. Из 131 нанимателя, имеющих задолженность по оплате за соцнайм, задолженность от 1 000,0 руб. до 10 000,0 рублей числится по 33 нанимателям, задолженность от 10 000,0 руб. до 30 000,0 руб. числится по 35 нанимателям и свыше 30 000,0 рублей по 16 нанимателям.

Аналогичная ситуация сложилась в другом сельском поселении. Согласно оборотно-сальдовой ведомости за 1 полугодие 2020 года числится дебиторская задолженность на 01.01.2020 г. 907 223,55 руб. при количестве нанимателей – 80. На 01.07.2020 начисления платы за соцнайм составили 159 712,82 руб. За 1 полугодие 2020 года оплата поступила в размере 81 670,85 руб. или 51,1% от начисленной суммы оплаты. Дебиторская задолженность на 01.07.2020 года составила 986 710,01 рублей.

Согласно данным оборотно-сальдовой ведомости, представленной Администрацией в проверяемом периоде по состоянию на 01.07.2020 задолженность отсутствует у 5 нанимателей, задолженность до 1 000,0 руб. числится у 16 нанимателей задолженность от 1 000,0 руб. до 10 000,0 рублей числится по 17 нанимателям, задолженность от 10 000,0 руб. до 20 000,0 руб. числится по 20 нанимателям и свыше 20 000,0 рублей по 22 нанимателям. Пени за просроченную задолженность не начислялись.

В 2 из 17 поселений по информации о количестве заключенных договоров на 01.07.2020 наниматели числятся умершими. Администрациями Поселений не приняты меры к списанию дебиторской задолженности в соответствии со ст. 47.2 БК РФ.

В отдельных случаях сельскими поселениями решение о признании дебиторской задолженности по плате за найм безнадежной к взысканию преимущественно принималось в нарушение ст.47.2 БК РФ, то есть неправомерно списанной дебиторской задолженностью. Основания по списанию задолженности в большинстве случаев, отсутствовали.

Так, в одном из сельских поселений в нарушение ст. 47.2 БК РФ часть дебиторской задолженности решением комиссии принято списать по причине признания помещений непригодными для проживания Межведомственной комиссией Пермского района.

В большинстве случаев пени за просроченную задолженность не начислялись.



В Поселениях ненадлежащим образом ведется учет муниципального жилищного фонда, являющегося источником поступления платы за наем жилых помещений.

В соответствии с приказом Минфина России от 28.12.2010 № 191н «Об утверждении Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации» в целях составления годовой бюджетной отчетности проводится инвентаризация активов и обязательств в порядке, установленном экономическим субъектом в рамках формирования его учетной политики.

Данные об инвентаризации и ее результатах представлены в КСП ПМР по 16 поселениям. Проверкой установлено, что в большинстве случаев, администрации не выполняют свои полномочия по администрированию поступлений в доход бюджета платы за найм, учет жилищного фонда ведется формально. Инвентаризация жилищного фонда Администрацией проводится формально.

В результате бездействия отдельных Администраций сельских поселений не пополнилась доходная часть бюджета за счет соответствующих поступлений, при этом бюджет Поселения является дотационным.

В ряде Поселений по результатам проверки установлена низкая эффективность претензионно-исковой деятельности администратора неналоговых доходов по сокращению задолженности нанимателей, обращения в суд администрациями Поселений не инициированы.

2. Учитывая, что проверочные мероприятия проведены в семнадцати поселениях из семнадцати, контрольное мероприятие позволило сформулировать наиболее общие проблемы, связанные с администрированием сельскими поселениями доходов от платы за социальный наем муниципального жилищного фонда.

- В ряде поселений отсутствует своевременный и достоверный учет муниципального жилищного фонда, являющегося источником поступления платы за наем жилых помещений. В Реестрах муниципальной собственности 2 поселений продолжают учитываться объекты жилищного фонда, право собственности муниципальных образований на которые, прекращено;

- В ряде поселений жилые помещения переданы, но не заключены договоры социального найма, не оформлялся акт приема-передачи жилого помещения, т.е. информация о состоянии данного конкретного помещения на момент передачи не фиксировалась, что не позволяет осуществлять контроль за его сохранностью. Между тем, преждевременное ветшание жилого дома влечет снижение ставки за наем и, как следствие, сокращение доходов в бюджет;

- Менее трети нанимателей жилых помещений по договору социального найма добросовестно исполняют обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением. По состоянию на 01.07.2020 года дебиторская задолженность по плате за наем составила 14 296,1 тыс.рублей, увеличившись по сравнению с началом года на 11,9%. Доля задолженности со сроком образования более 3 лет составляет 60% и выше.



В ряде Поселений нормативная правовая база, регулирующая вопросы в сфере предоставления жилых помещений по договорам социального найма, в том числе в части расчета размера платы за наем жилого помещения в соответствии с Методикой № 668/пр, установления базовой ставки платы за наем, в большинстве Поселений отсутствует, а существующая – не соответствует действующему законодательству. В ряде Поселений ставки платы не пересматривались.

Поселениям направлены предложения (рекомендации).

**3. Всего в ходе контрольных мероприятий выявлено.**

Объем проверенных бюджетных средств составил 14 296,3 тыс.руб.

Недополучено доходов в бюджет сельских поселений от платы за соцнаем (потери бюджета) в сумме 10 970 139,94 рублей.

По результатам проверки составлены 17 актов проверки. Отчет № 9 от 03.11.2020 и приложение к нему направлены Главам сельских поселений, в Советы депутатов сельских поселений, прокуратуру Пермского района.

Председатель  
Контрольно-счетной палаты



Ю.О.Шкарина



Лист согласования к документу № СЭД-2020-299-08-01-13/2.И-91 от 09.11.2020

Инициатор согласования: Шкарина Ю.О. Председатель

Согласование инициировано: 09.11.2020 14:22

Краткое содержание: О направлении отчета № 9 и информации к отчету

**ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ**

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания/Комментарии
1	Шкарина Ю.О.		Подписано 09.11.2020 14:22	-