

## ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия  
«Проверка поступлений в бюджет города Курска платы за пользование  
жилым помещением (платы за наем)»  
(утвержден председателем Контрольно-счетной палаты города Курска  
7 декабря 2016 года)

**1. Основание для проведения контрольного мероприятия:**  
пункт 1.7. Плана работы Контрольно-счетной палаты города Курска на 2016 год, утвержденного постановлением Контрольно-счетной палаты города Курска от 10 декабря 2015 года № 49.

**2. Предмет контрольного мероприятия:** средства, поступившие в местный бюджет за пользование жилым помещением (платы за наем), деятельность объектов контрольного мероприятия по их формированию.

**3. Объекты контрольного мероприятия:** комитет жилищно-коммунального хозяйства города Курска, управление по учету и распределению жилья города Курска.

**4. Срок проведения контрольного мероприятия на объектах:** с 26 сентября по 21 ноября 2016 года.

**5. Цели контрольного мероприятия:**

5.1. Цель 1. Проверить поступление в бюджет города Курска платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

5.2. Цель 2. Установить коррупционные риски, коррупциогенные признаки.

**6. Проверяемый период деятельности:** 2014 – 2015 годы, прошедший период 2016 года (при необходимости иные периоды).

**7. Краткая характеристика деятельности объектов проверки:**

Комитет жилищно-коммунального хозяйства города Курска (далее – Комитет) действует на основании Положения, утвержденного решением Курского городского Собрания от 29.05.2008 года № 32-4-РС (далее – Положение о Комитете).

Комитет является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, круглую гербовую печать со своим наименованием, штампы установленного образца и бланки со своим наименованием, включен в Единый государственный реестр юридических лиц (ОГРН 1024600967115, ИНН 4629050300, КПП 463201001).

Комитет расположен по адресу: 305000, город Курск, ул. Ленина, 2.

Комитет, в соответствии с Положением о Комитете, выполняет следующие функции в области предмета настоящего контрольного мероприятия:

разрабатывает проект порядка дифференциации платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в муниципальном жилищном фонде в зависимости от параметров качества жилья и его местоположения и реализует положения указанного порядка на территории города Курска;

готовит предложение по установлению размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма или договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

организует содержание муниципального жилищного фонда;

совместно с органом Администрации города Курска по управлению муниципальным имуществом города Курска участвует в процедуре приема-передачи в муниципальную собственность города Курска объектов жилищно-коммунального назначения;

выполняет функции наймодателя при заключении договоров социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

В соответствии с Положением об управлении по учету и распределению жилья города Курска, утвержденным решением Курского городского Собрания от 29.05.2008 года №46-4-РС (далее – Положение об Управлении), управление по учету и распределению жилья города Курска (далее – Управление) является отраслевым органом Администрации города Курска, осуществляющим полномочия исполнительного органа местного самоуправления по вопросу учета и распределения муниципального жилищного фонда, реализации жилищных программ в городе Курске, обмену жилья муниципального жилищного фонда, заключения договоров социального найма жилого помещения и договоров найма на специализированные жилые помещения.

Управление является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, круглую гербовую печать со своим наименованием, штампы установленного образца и бланки со своим наименованием, включен в Единый государственный реестр юридических лиц (ОГРН 1044637000726, ИНН 4632039120, КПП 463201001).

Управление расположено по адресу: 305000, город Курск, ул. Радищева, 4.

Управление, в соответствии с Положением об Управлении, выполняет следующие функции в области предмета настоящего контрольного мероприятия:

в установленном порядке готовит проекты постановлений Администрации города Курска по предоставлению гражданам жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, обмену жилых помещений по договорам социального найма;

в установленном порядке ведет учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и обеспечивает их жилыми помещениями в домах муниципального жилищного фонда;

в установленном порядке готовит проекты правовых актов Администрации города Курска о включении в число специализированного жилого фонда и об исключении из числа специализированных жилых помещений;

принимает заявления и документы граждан, имеющих право на получение жилых помещений специализированного жилого фонда (в муниципальных общежитиях, в жилых помещениях служебного и маневренного жилищных фондов), и готовит проекты правовых актов Администрации города Курска;

по поручению главы Администрации города Курска рассматривает ходатайства руководителей муниципальных учреждений и предприятий города Курска, направленные на его имя, о предоставлении их работникам жилой площади специализированного жилого фонда по договорам найма и готовит проекты правовых актов Администрации города Курска;

взаимодействует с иными органами Администрации города Курска по ведению учета высвобождаемого муниципального жилого фонда и вносит предложения главе Администрации города Курска по его распределению;

ведет учет и распределение квартир, жилых домов и жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность города Курска в порядке наследования по закону в соответствии с п. 2 ст. 1151 ГК РФ (наследование выморочного имущества);

исполняет функции наймодателя при заключении договоров найма, социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

ведет учет и распределение муниципальных нежилых помещений, подлежащих переоборудованию в жилые, по передаче гражданину (нанимателю) жилого помещения во владение и пользование для проживания в нем на условиях найма, социального найма. Согласует список граждан, которые согласны произвести переоборудование нежилого помещения в жилое, с последующим оформлением в установленном порядке. Готовит проекты правовых актов Администрации города Курска по данному вопросу;

организует сбор, обобщение и предоставление необходимой информации по муниципальному жилому фонду в целях организации работы по развитию застроенных территорий в городе Курске.

Положение об Управлении необходимо привести в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Бюджетным кодексом Российской Федерации (далее – БК РФ) в части применяемых терминов «муниципальный жилой фонд», «специализированный жилой фонд», «смета доходов и расходов».

**8. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее**

**8.1. Цель 1. Проверить поступление в бюджет города Курска платы за пользование жилым помещением (платы за наем)**

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.

Муниципальным жилищным фондом в соответствии со ст. 19 ЖК РФ является совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на:

- 1) жилищный фонд социального использования (предоставляемый гражданам по договорам социального найма, найма жилищного фонда социального использования);
- 2) специализированный жилищный фонд (предназначенный для проживания отдельных категорий граждан);
- 3) жилищный фонд коммерческого использования.

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 (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

Постановлением Администрации города Курска от 18.03.2005 года №712 «О наймодателе муниципального жилищного фонда города Курска» (далее – Постановление №712) Комитет и Управление наделены функциями наймодателя при заключении договоров социального и коммерческого найма жилых помещений муниципального фонда.

Комитет, в соответствии с п. 2.2.34 Положения о Комитете, выполняет функции наймодателя при заключении договоров социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

Управление, в соответствии с п. 2.2.12 Положения об Управлении, выполняет функции наймодателя при заключении договоров найма, социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

В соответствии с п. 2 Постановления №712, на стороне наймодателя муниципального жилищного фонда выступают:

Управление, в части ведения очередности, учета и распределения муниципальных жилых помещений, и нежилых помещений, подлежащих переоборудованию в жилые, по передаче гражданину (нанимателю) жилого помещения во владение и пользование для проживания в нем на условиях социального или коммерческого найма, установленных ЖК РФ, и дачи согласия или отказа в нем на обмен жилыми помещениями нанимателям;

Комитет, в части управления жилищным фондом и предоставления жилищно-коммунальных услуг в отношении жилых помещений.

Вместе с тем, пунктом 2.1 Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом города Курска, утвержденного решением Курского городского Собрания от 29.05.2008 года №43-4-РС, управление имуществом, являющимся собственностью муниципального образования

«Город Курск», относится к основным задачам комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска (далее – КУМИ).

Пунктом 4 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ установлена обязанность наймодателя жилого помещения по договору социального найма «обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества», а не предоставление жилищно-коммунальных услуг, как это указано в Постановлении №712.

Таким образом, Постановление №712 не согласуется с ЖК РФ, другими действующими нормативно-правовыми актами, не предусматривает наделение функциями наймодателя в отношении специализированного жилищного фонда.

В соответствии со ст.41 БК РФ доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, являются доходами местного бюджета.

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

С 01.01.2014 года решением Курского городского Собрания от 17.12.2013 года №99-5-ОС установлен размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере от 1,47 до 2,14 рублей/ кв.м в месяц. В зависимости от месторасположения жилого дома плата за наем может снижаться или увеличиваться на 10%. Для аварийных домов, домов с износом более 60%, жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания, размер платы за наем установлен – 0 рублей.

С 01.01.2015 года решением Курского городского Собрания от 14.10.2014 года №174-5-ОС установлен размер базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере 6,60 рублей/кв.м общей площади жилого помещения в месяц. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются коэффициенты, характеризующие показатели качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома. Отдельные категории граждан: малоимущие, инвалиды I, II группы, а также семьи, имеющие детей-инвалидов, граждане, проживающие в аварийных домах, жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением.

С 01.01.2017 года вступает в силу приказ Минстроя России от 27.09.2016 года №668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и

договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда». Вышеуказанные методические указания разработаны в соответствии с ч. 3 ст. 156 ЖК РФ, 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, предназначены для использования органами местного самоуправления.

Постановлением Администрации города Курска от 15.11.2011 года №3438 утвержден административный регламент Управления по предоставлению муниципальной услуги по предоставлению гражданам жилых помещений по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда, заключению, изменению и расторжению договоров социального найма жилых помещений (далее – Административный регламент по договорам социального найма).

Постановлением Администрации города Курска от 15.11.2011 года №3439 утвержден административный регламент Управления по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление гражданам жилых помещений по договорам найма из муниципального специализированного жилищного фонда (маневренного, служебного), заключению и расторжению договоров найма жилых помещений».

В соответствии с ч. 2 ст. 63 ЖК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 года №315 утвержден Типовой договор социального найма жилого помещения.

Управлением заключаются договоры социального найма жилого помещения, используя типовой договор, например:

№ п/п	Договор		Адрес	Дом	Кв./ком.	Площадь общая	Площадь жилая
	№	дата					
1	39857	01.09.2016	50-ЛЕТ ОКТЯБРЯ УЛ.	167/2	717	17,9	17,9
2	39881	16.09.2016	АККУМУЛЯТОР ПОСЕЛОК	38	10	17,9	13,4
3	39880	16.09.2016	ГАЙДАРА УЛ.	13/4	3	42,14	29
4	89883	22.09.2016	ДРУЖБЫ УЛ.	11	22	12,7	12
5	39875	09.09.2016	ЛЕНИНСКОГО КОМСОМОЛА ПР.	75	150	60	36,8
6	39919	22.09.2016	МАГИСТРАЛЬНЫЙ ПРОЕЗД	16Г	301	29,7	23,9
7	39873	15.09.2016	ПРОМЫШЛЕННЫЙ 3-Й ПЕР.	2	15	17,7	17,7
8	39856	01.09.2016	СОЮЗНАЯ УЛ.	65	109	17,5	16,7
9	39866	05.09.2016	СУМСКАЯ УЛ.	22А	31	19,7	19,7
10	39867	09.09.2016	СУМСКАЯ УЛ.	37А/1	29	22	15,8
11	39864	05.09.2016	УХТОМСКОГО УЛ.	1	22, 29	36	24,8
12	39882	22.09.2016	ХРУЩЕВА ПР.	13	57	40,5	18,3
13	39859	01.09.2016	ЧЕРНЯХОВСКОГО УЛ.	60	92	61,1	39,1
14	39877	16.09.2016	ЧЕХОВА УЛ.	11/52	34	21,8	12,4
15	39865	05.09.2016	ЮНОСТИ УЛ.	36	25	17,7	17,2
16	39900	26.09.2016	ВЯЧЕСЛАВА КЛЫКОВА ПР.	82	189	35,8	17,2
17	39858	01.09.2016	ДЕЙНЕКИ УЛ.	5-М	9	76	
18	39837	31.08.2016	ЗВЕЗДНАЯ УЛ.	13	72	60,6	
19	39869	26.09.2016	КУРСКИЙ РАЙОН, ЩЕТИНСКИЙ С/С, ЛАЗУРНЫЙ ПОС.	3	8	86,7	52,4

20	39872	16.09.2016	СОЮЗНАЯ УЛ.	65	207		14
----	-------	------------	-------------	----	-----	--	----

При этом заключаемые Управлением договоры социального найма содержат приложения: паспорт жилого помещения (приложение к п. 2 договора), акт приема-передачи жилого помещения (приложение к ч. II п. 4 договора).

Форма паспорта жилого помещения предусматривает заполнение в том числе таких показателей качества и благоустройства жилого помещения, как материал стен (кирпичные, крупнопанельные, блочные, деревянные), этаж, количество этажей в доме, наличие лифта, оборудование помещения водопроводом, горячим водоснабжением, газовой колонкой, канализацией, отоплением и т. п.

Показатели качества и благоустройства жилого помещения учитываются при определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

В паспорте жилого помещения специалистами Управления заполняются только адрес, площадь помещения, количество комнат, этаж (не во всех договорах). Остальные показатели, предусмотренные паспортом жилого помещения, не заполнены.

В нарушение п. 2 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 года №315, п. 3.1.7 Административного регламента по договорам социального найма, характеристика предоставляемого жилого помещения, его техническое состояние, а также находящегося в нем санитарно-технического оборудования, специалистами Управления не указывается в паспорте жилого помещения, являющегося приложением к договору.

В соответствии с ч. 8 ст. 100 ЖК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 года №42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» (далее – Постановление №42) утверждены:

типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

типовой договор найма жилого помещения маневренного фонда;

типовой договор найма служебного жилого помещения;

типовой договор найма жилого помещения в общежитии.

В проверяемый период Управлением заключены договоры найма маневренного жилого помещения, используя единую форму, изготовленную типографским способом (копию с неё), например договоры от 02.09.2016 года №39836, от 03.08.2016 года №39786, от

10.08.2016 года №39785, от 07.09.2016 года № 39835, от 10.08.2016 года №39787.

Заключаемые Управлением в проверяемый период договоры найма маневренного жилого помещения не соответствуют нормам типового договора найма жилого помещения маневренного фонда, утвержденного Постановлением №42.

В период проведения контрольного мероприятия форма договора найма жилого помещения маневренного фонда приведена в соответствие с типовым договором.

В проверяемом периоде Управлением заключались «Типовые договоры найма жилого помещения», например договоры от 07.09.2016 года №39862, от 03.08.2016 года №39781, от 17.08.2016 года №39756, от 04.08.2016 года №39784, от 16.09.2016 года №39870, от 16.09.2016 года №39871, от 10.08.2016 года №39783, от 15.07.2016 года №39759, от 15.07.2016 года №39757, текст которых совпадает с типовым договором найма жилого помещения в общежитии, утвержденной Постановлением № 42.

Вместе с тем, Постановлением Администрации города Курска от 13.04.2012 года №1063 «О присвоении статуса «жилой дом» зданиям, использовавшимся в качестве общежитий и переданных в муниципальную собственность города Курска, присвоен статус «жилой дом» с применением правового режима, установленного для жилых домов, предназначенных для постоянного проживания граждан.

В соответствии со ст. 14 ЖК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится учет муниципального жилищного фонда.

Отраслевым органом Администрации города Курска, осуществляющим полномочия по вопросу учета и распределения муниципального жилищного фонда, в соответствии с Положением об Управлении, является Управление.

В соответствии с Постановлением №712, в целях совершенствования системы учета и распределения муниципального жилищного фонда, функциями наймодателя в части введения очередности, учета и распределения муниципальных жилых помещений при заключении договоров социального найма наделено Управление.

В соответствии с п. 1.6 Порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда, утвержденного постановлением Администрации города Курска от 25.04.2005 года №1059, ведение учета специализированного жилищного фонда осуществляет Управление.

Вместе с тем, раздел 2 Положения об Управлении не содержит функций по учету муниципального жилищного фонда.

Включение и исключение жилых помещений в специализированный жилищный фонд происходит на основании постановления Администрации города Курска, выписка из которого



Управлением направляется в КУМИ для дальнейшей регистрации и внесения отметки в реестр муниципальной собственности. Управлением ведется учет высвобождаемого жилищного фонда, распределяемого на определенных условиях, в том числе и как специализированного на условиях найма. Учет ведется как при включении в специализированный жилищный фонд при предоставлении на условиях найма и включение в постановление Администрации города Курска «О жилищных вопросах», так и при заключении договоров найма, о чем ведется запись в журнале регистрации договоров.

В договорно-правовом отделе Управления ведется реестр и архив заключенных договоров социального найма и найма на специализированные жилые помещения, как на вновь предоставленные по договорам социального найма или найма после 01.03.2005 года, так и по обращению граждан в связи с оказанием муниципальной услуги по заключению, изменению и расторжению договоров на жилые помещения, заселение в которых производились по ордерам.

Учет и регистрация договоров найма жилых помещений осуществляется Управлением в специализированных журналах на бумажных носителях.

Согласно информации, предоставленной Управлением, за период с 2014 год заключено 2303 договоров, из них

1. По обращениям граждан на жилые помещения, по фактическому проживанию – 1920 договоров (в 2014 году – 796 договоров, в 2015 году – 784 договоров, в 2016 году на момент контрольного мероприятия - 340 договоров).

2. По вновь предоставленным жилым помещениям в соответствии с постановлениями Администрации города Курска – 383 договоров (в 2014 году – 152 договора, в 2015 году – 134 договора, в 2016 году на момент контрольного мероприятия – 97 договоров), в том числе:

по договорам социального найма жилого помещения – 202 договора;

по договорам найма специализированного жилого помещения – 138 договоров;

по договорам маневренного жилого помещения – 41 договор;

по договорам найма служебного помещения – 2 договора.

В электронном виде реестр учета договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда не ведется, что существенно затрудняет систематизацию сведений о количестве заключенных и расторгнутых договоров социального найма, найма жилого помещения и приватизированных жилых помещений, а также получению оперативной информации о наличии договора социального найма, найма жилого помещения по конкретному адресу.

С июля 2014 года Управление регистрирует заключенные договоры найма в Системе автоматизации делопроизводства и электронного документооборота «Дело». Это позволяет ускорить поиск информации по

фамилии нанимателя или номеру договора, но не позволяет оперативно найти договор по конкретному адресу жилого помещения.

По информации Управления, письменные договоры социального найма на муниципальные помещения, в которые граждане ранее заселялись по ордерам, заключили не все наниматели, так как оказание муниципальной услуги осуществляется только по обращению граждан (заявительный характер).

Кроме того, после заключения договора приватизации с МАУ «Агентство по приватизации жилья города Курска» у граждан не меняется режим использования и статус муниципального жилья, так как право собственности наступает с момента государственной регистрации. Сведения об исключении приватизированного жилья из реестра муниципального жилого фонда в Управление не поступают.

Данные факты создают определенные сложности в учете муниципального жилья.

В 2014 году Комитетом заключены договоры на осуществление начисления, учета, сбора платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем), расчета и начисления льгот с управляющими организациями, товариществами собственников жилья, ОАО «Единый расчетно-кассовый центр города Курска».

В 2015 году между Комитетом и ОАО «Единый расчетно-кассовый центр города Курска» заключен договор №юр-74 от 10.04.2015 года на прием платежей и ведение аналитического учета в части начисления, обработки, сбора и перечисления платежей за наем помещений. Соглашением от 29.05.2015 года данный договор был расторгнут.

Комитетом заключен договор на прием платежей и ведение аналитического учета в части начисления, обработки, сбора и перечисления платежей за наем жилых помещений с ООО «Единый расчетно-кассовый центр города Курска» от 29.05.2015 года №юр-103.

Комитетом заключен муниципальный контракт от 05.10.2015 года №0144300004115000071-0222434-02 с АО «Единый центр процессинга и биллинга Курской области» (на основании п.25 ч.1 ст.93 Федерального закона от 05.04.2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – ФЗ №44-ФЗ)). Предметом муниципального контракта является оказание информационно-расчетных услуг по начислению и сбору платы за наем муниципального жилья, перечислению платежей в бюджет города Курска за сентябрь-декабрь 2015 года. Стоимость оказания услуг по настоящему муниципальному контракту составляет 363,8 тыс. рублей.

Комитетом заключен муниципальный контракт от 29.01.2016 года №0144300004115000100-0222434-03 с АО «Единый центр процессинга и биллинга Курской области» (на основании протокола проведения итогов в электронном аукционе). Предметом муниципального контракта является оказание информационно-расчетных услуг по начислению и сбору платы

за наем муниципального жилья, перечислению платежей в бюджет города Курска за 2016 год. Стоимость оказания услуг по муниципальному контракту составляет 834,9 тыс. рублей. Соглашением №111-с от 05.08.2016 года муниципальный контракт №0144300004115000100-0222434-03 от 29.01.2016 года расторгнут по соглашению сторон.

Комитетом заключен муниципальный контракт от 01.08.2016 года №0144300004116000115-0222434-01 с ООО «Расчетный центр» (на основании п. 25 ч. 1 ст. 93 ФЗ №44-ФЗ). Предмет муниципального контракта – оказание информационно-расчетных услуг по начислению и сбору платы за наем муниципального жилья, перечислению платежей в бюджет города Курска. Стоимость оказания услуг составляет 454,8 тыс. рублей.

Три вышеуказанных контракта предусматривают, что подрядчик выполняет начисление и взимание платы за наем жилых помещений, в том числе:

1) ведет базу данных по обработке информации по начислению, приему и переводу платежей физических лиц за наем жилых помещений;

2) осуществляет открытие и закрытие лицевых счетов граждан, использующих жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, вносит в них изменения по различным законным основаниям;

3) обеспечивает печать квитанций (счетов) на оплату найма жилья;

4) обеспечивает доставку гражданам, использующим жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, квитанций (счетов) на оплату найма жилья;

5) начисляет плату за наем жилых помещений согласно установленному органом местного самоуправления тарифу;

6) осуществляет работу с гражданами (рассмотрение устных и письменных обращений граждан, выдача справок по вопросам начисления и расчетов платы за наем жилых помещений);

7) формирует сведения о муниципальном жилищном фонде, о задолженности за наем жилых помещений в разрезе лицевых счетов на электронном носителе;

8) производит перерасчет платы за наем жилых помещений в порядке, установленном действующим законодательством, на основании документов, обосновывающих произведение перерасчета (решение суда, нормативно-правовой акт органов местного самоуправления, разделенные лицевые счета, льготы, договоры приватизации и др.);

9) обеспечивает ведение, архивирование, хранение информационной базы (на электронных носителях) по расчетам за наем жилых помещений и защиту от ее несанкционированных действий по корректировке, уничтожению части и всей информационной базы.

Согласно ч. 3 ст. 155 ЖК РФ плата за пользование жилым помещением (плата за наем) вносится нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений

государственного или муниципального фонда наймодателю соответствующего жилого помещения. В соответствии с положениями статей 40, 41, 62 БК РФ плата за пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, является неналоговым доходом бюджета и подлежит обязательному зачислению в местный бюджет.

БК РФ не предусматривает, что администратор дохода местного бюджета вправе передавать полномочия по начислению, перерасчету неналогового дохода иному лицу.

Передача прав подрядчикам возможности начисления и сбора такой платы свидетельствует о нарушении администратором дохода норм бюджетного законодательства.

Таким образом, Комитет не имеет права в силу статей 40, 41, 62 БК РФ, ст. 155 ЖК РФ передавать полномочия по начислению, перерасчету платы за пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, иным лицам.

ЖК РФ (п. 15 ст. 155 ЖК РФ) допускает возможность осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда платежным агентом.

Федеральный закон от 03.06.2009 года №103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» (далее – Федеральный закон №103-ФЗ) регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по приему платежным агентом от плательщика денежных средств, направленных на исполнение денежных обязательств физического лица перед поставщиком по оплате товаров (работ, услуг), а также направленных органам государственной власти, органам местного самоуправления и учреждениям, находящимся в их ведении, в рамках выполнения ими функций, установленных законодательством Российской Федерации.

Согласно ч.1 ст. 3 Федерального закона №103-ФЗ, под деятельностью по приему платежей физических лиц признается прием платежным агентом от плательщика денежных средств, направленных на исполнение денежных обязательств перед поставщиком по оплате товаров (работ, услуг), в том числе внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ, а также осуществление платежным агентом последующих расчетов с поставщиком.

На момент проверки на балансе Комитета числятся имущества муниципального жилищного фонда балансовой стоимостью 553 801,5 тыс. рублей (остаточной стоимостью по состоянию на 01.10.2016 года – 308 353,2 тыс. рублей).

В ходе выборочной проверки установлено, что на балансе Комитета числятся приватизированные жилые помещения:

1) ул. К. Маркса, 72/15 (кв. 78), балансовая стоимость 1 093,1 тыс. руб., остаточная стоимость – 963,5 тыс. руб. Согласно выписке из ЕГРП, квартира не является объектом муниципальной собственности (право

общей долевой собственности зарегистрировано 09.12.2002 года, 05.11.2014 года);

2) ул. Прогулочная, 2, кв. 2, балансовая стоимость 404,8 тыс. руб., остаточная стоимость – 264,2 тыс. руб. Согласно выписке из ЕГРП, квартира не является объектом муниципальной собственности (право общей долевой собственности зарегистрировано 23.07.2014 года);

3) ул. 1-я Воронежская, дом 21, балансовая стоимость 275,1 тыс. руб., остаточная стоимость – 0 тыс. руб. Согласно выписке из ЕГРП, квартиры №1 и №3 не являются объектом муниципальной собственности (по квартире №1 право общей долевой собственности зарегистрировано 11.06.2004 года, по квартире №3 право собственности зарегистрировано 22.12.2015 года).

В нарушение ст. ст. 215, 296 Гражданского кодекса Российской Федерации, п.п. 38, 51 Инструкции по применению 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, утвержденной приказом Минфина России от 01.12.2010 года № 157н, на балансе Комитета числятся 3 объекта основных средств, не являющихся муниципальной собственностью (приватизированные жилые помещения).

На момент проверки в Комитете имеется:

Информация о муниципальном жилищном фонде, предоставленная ООО «Расчетный центр» Комитету в рамках исполнения п. 4.1 муниципального контракта от 01.08.2016 года №0144300004116000115-0222434-01;

Перечень муниципального жилищного фонда города Курска, предоставленная КУМИ (письмо исх. №5505/0701-14 от 04.10.2016 года).

В ходе выборочной проверки соответствия вышеуказанных перечней установлено следующее.

По 215 жилым объектам площади помещений по информации ООО «Расчетный центр» (в целях начисления платы за наем) не сходятся с данными Перечня муниципального жилищного фонда города Курска (по информации КУМИ).

2183 объекта, по которым начисляется плата за наем, не включены в Перечень муниципального жилищного фонда города Курска (по информации КУМИ).

6 объектов, по которым в сентябре 2016 года ООО «Расчетный центр» прекратил начисление платы за наем на основании имеющейся информации об их приватизации, на момент проверки числятся в реестре муниципальной собственности.

Имеются жилые помещения, числящиеся в реестре муниципальной собственности, но плата за наем по которым не начисляется. Так, в реестре муниципальной собственности числятся жилые помещения по

ул. Орловская, 20 (квартиры №№8, 9, 33, 38, 44, 45, 50, 51, 56, 57, 62, 68, 69, 74, 75, 92, 93), которые до настоящего времени не распределены.

Комитетом за период 2014-2015 годы и 10 месяцев 2016 года произведена оплата ООО «Курск-Жилсервис» за отопление, содержание и текущий ремонт по нераспределенным 17 квартирам по ул. Орловская, 20, общей площадью 1169,9 кв. м, в сумме 999,9 тыс. рублей.

Без соблюдения принципа результативности и эффективности использования бюджетных средств, установленного статьей 34 БК РФ, Комитетом осуществлены расходы на отопление, содержание и текущий ремонт нераспределенного муниципального жилищного фонда на общую сумму 999,9 тыс. рублей.

Факт нераспределения вышеуказанных квартир повлек недопоступление в бюджет города Курска за период с 01.01.2014 года по 01.11.2016 года в расчетной сумме 196,4 тыс. рублей.

Выборочной проверкой начисления платы за наем по заключенным Управлением в сентябре 2016 года договорам социального найма, а также в июле-сентябре 2016 года договорам найма специализированных жилых помещений, установлено, что по 32 жилым помещениям плата за наем не начислялась и не поступила в бюджет города Курска в расчетной сумме 33,6 тыс. рублей

Средства, поступившие от граждан в качестве платы за наем муниципального жилищного фонда, являются неналоговыми доходами бюджета города Курска и отражаются в доходной части бюджета по коду бюджетной классификации 111 0904404 0000 120 «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)».

В соответствии с решениями Курского городского Собрания от 19.11.2013 года №43-5-РС «О бюджете города Курска на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов», от 25.11.2014 года №98-5-РС «О бюджете города Курска на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов», от 24.11.2015 года №148-5-РС «О бюджете города Курска на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» Комитет наделен полномочиями главного администратора доходов бюджета города Курска на 2014-2016 годы.

По данным, предоставленным Комитетом, в годовой бюджетной отчетности за 2014-2015 годы, исполнение плана по доходам по данному коду бюджетной классификации составило:

1 956,9 тыс. рублей или 32,6% утвержденных назначений (6 000,0 тыс. рублей) в 2014 году;

10 385,9 тыс. рублей, или 103,9% утвержденных назначений (10 000,0 тыс. рублей) в 2015 году.

За 9 месяцев 2016 года поступление доходов по данному коду бюджетной классификации составило 11 726,9 тыс. рублей.

По состоянию на 01.04.2015 года, согласно акту сверки взаимных расчетов между Комитетом и ОАО «Единый расчетно-кассовый центр города Курска» (далее – ОАО «ЕРКЦ») по договору от 01.11.2006 года №юр-255, задолженность в пользу Комитета составила 2 131,4 тыс. рублей. С учетом предоставленных Комитетом отчетов ОАО «ЕРКЦ» по принятым средствам за апрель, май и июнь 2015 года, задолженность в пользу Комитета по состоянию на 31.12.2015 года составляет 2 132,8 тыс. рублей, которая не отражена в бюджетном учете.

В соответствии с Инструкцией о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, утвержденной приказом Минфина России от 28.12.2010 года № 191н (далее – Инструкция №191н), при составлении Баланса по форме 0502130 в разделе «Финансовые активы» отражаются остатки по стоимости финансовых активов в разрезе счетов бюджетного учета: по строке 230 «Расчеты по доходам» - остаток по счету 020500000 «Расчеты по доходам».

В Комитете в Балансе главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета (ф. 0503130) по состоянию на 31.12.2015 года не отражена дебиторская задолженность ОАО «ЕРКЦ» в сумме 2 132,8 тыс. рублей (100% по строке 230 «Расчеты по доходам»), что, согласно ст. 15.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, является грубым нарушением правил ведения бухгалтерского учета и представления бухгалтерской отчетности.

Комитет обратился в Арбитражный суд Курской области с иском о взыскании денежных средств, собранных в качестве платы за наем в сумме 2 131,4 тыс. рублей (Дело №А35-7526/2015). Определением Арбитражного суда Курской области от 28.01.2016 года исковое заявление Комитета оставлено без рассмотрения, так как решением Арбитражного суда Курской области от 19.01.2016 года по делу №А35-10085/2015 ОАО «ЕРКЦ» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Вместе с тем, на момент проверки Комитет не принял исчерпывающих мер по взысканию 2 131,4 тыс. рублей с ОАО «ЕРКЦ», не обратился с заявлением о включении в реестр требований кредиторов.

Динамика задолженности населения по перечислению платы за наем жилых помещений на счета ОАО «ЕРКЦ», АО «Единый центр процессинга и биллинга Курской области», ООО «Расчетный центр» (по информации Комитета) представлена на рисунке 1.

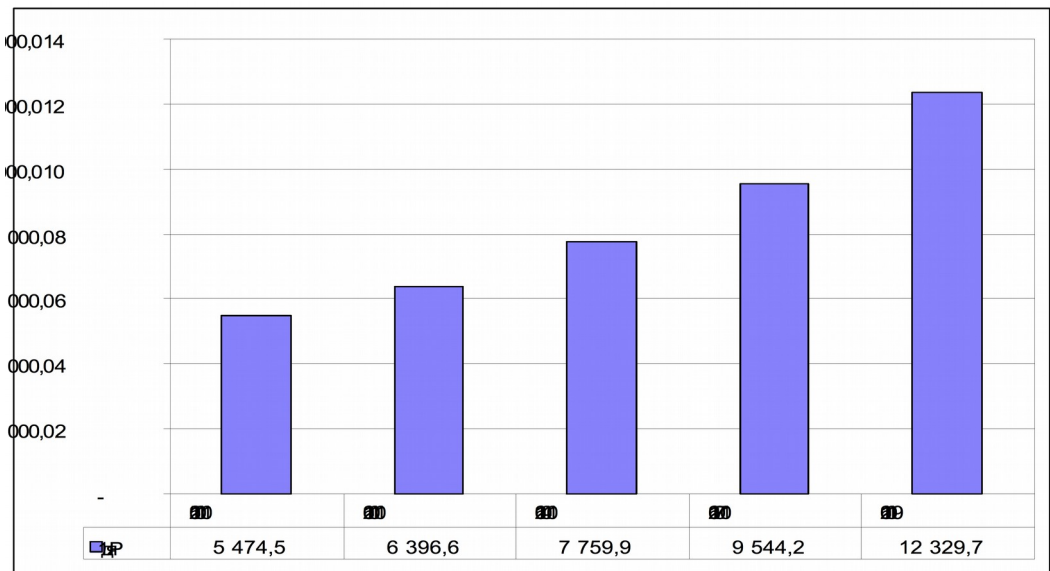


Рис. 1 Динамика задолженности населения по перечислению платы за наем

На момент контрольного мероприятия имеются жилые помещения, которые по информации Управления являются объектами судебного рассмотрения. Так, например, по жилым помещениям по ул. Белгородской, д. №6, ком. №63 и по ул. К.Воробьева, д. 5, кв. 5 договоры социального найма жилого помещения прекращены в связи со смертью одинокого проживавшего нанимателя в 2015 и 2013 годах соответственно. Вместе с тем, по данным адресам числится задолженность по плате за наем в общей сумме 5,7 тыс. рублей, что является следствием отсутствия должного информационного взаимодействия соответствующих органов Администрации города Курска.

## **8.2. Цель 2. Установить коррупционные риски, коррупциогенные признаки**

В соответствии с методическими указаниями по осуществлению мер противодействия коррупции в рамках проведения контрольных и экспертно-аналитических мероприятий Контрольно-счетной палатой города Курска, утвержденными постановлением Контрольно-счетной палаты города Курска от 29.04.2013 года №23, коррупционным риском является наличие обстоятельств, провоцирующих должностных лиц муниципальных органов, учреждений, организаций на незаконное использование должностного положения в целях получения выгоды для себя или третьих лиц, либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу, другим физическим лицам.

В области предмета настоящего контрольного мероприятия коррупционных рисков в деятельности объектов контрольного мероприятия, коррупциогенных признаков в действиях (бездействиях) должностных лиц объектов контрольного мероприятия не выявлено.

Отсутствие в муниципальном образовании «Город Курск» нормативно-правовых документов, регламентирующих закрепление функций по учету муниципального имущества за конкретным



отраслевым органом Администрации города Курска, является коррупциогенным фактором в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 года № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» (неполнота административных процедур - отсутствие порядка совершения органами местного самоуправления (их должностными лицами) определенных действий либо одного из элементов такого порядка).

#### **9. Пояснения и замечания руководителя объекта контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия:**

Начальником Управления представлены пояснения, не изменяющие сути информации, отраженной в акте проверки, и не влияют на результаты контрольного мероприятия.

#### **10. Выводы:**

1. 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. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносят плату за наем наймодателю этого жилого помещения.

2. Постановление №712, наделяющее Комитет и Управление функциями наймодателя при заключении договоров социального и коммерческого найма жилых помещений муниципального фонда, не согласуется с ЖК РФ, другими действующими нормативно-правовыми актами, не предусматривает наделение функциями наймодателя в отношении специализированного жилищного фонда.

3. В соответствии со ст.41 БК РФ доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, являются доходами местного бюджета.

4. С 01.01.2014 года решением Курского городского Собрания от 17.12.2013 года №99-5-ОС установлен размер платы за наем в размере от 1,47 до 2,14 рублей/ кв. м. В зависимости от месторасположения жилого помещения плата за наем может снижаться или увеличиваться на 10%.

5. С 01.01.2015 года решением Курского городского Собрания от 14.10.2014 года № 174-5-ОС установлен размер базовой ставки платы за наем в размере 6,60 рублей/кв. м. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются коэффициенты, характеризующие показатели качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

6. Отдельные категории граждан, а именно: малоимущие, инвалиды I, II группы, а также семьи, имеющие детей-инвалидов, граждане, проживающие в аварийных домах, жилых помещениях,

признанных в установленном порядке непригодными для проживания, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением.

7. В нарушение п. 2 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 года №315, п. 3.1.7 Административного регламента по договорам социального найма, характеристика предоставляемого жилого помещения, его техническое состояние, а также находящегося в нем санитарно-технического оборудования, специалистами Управления не указывается в паспорте жилого помещения, являющегося приложением к договору.

8. Заключаемые Управлением в проверяемый период договоры найма маневренного жилого помещения не соответствуют нормам типового договора найма жилого помещения маневренного фонда, утвержденного Постановлением №42. В период проведения контрольного мероприятия форма договора найма жилого помещения маневренного фонда приведена в соответствие с типовым договором.

9. В проверяемом периоде Управлением заключались «Типовые договоры найма жилого помещения», текст которых совпадает с типовым договором найма жилого помещения в общежитии, утвержденной Постановлением № 42. Вместе с тем, Постановлением Администрации города Курска от 13.04.2012 года №1063 «О присвоении статуса «жилой дом» зданиям, использовавшимся в качестве общежитий и переданных в муниципальную собственность города Курска, присвоен статус «жилой дом» с применением правового режима, установленного для жилых домов, предназначенных для постоянного проживания граждан.

10. В соответствии со ст. 14 ЖК РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится учет муниципального жилищного фонда. Отсутствие в муниципальном образовании «Город Курск» нормативно-правовых документов, регламентирующих закрепление функций по учету муниципального имущества за конкретным отраслевым органом Администрации города Курска, является коррупциогенным фактором в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 года № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» (неполнота административных процедур - отсутствие порядка совершения органами местного самоуправления (их должностными лицами) определенных действий либо одного из элементов такого порядка).

11. Согласно информации, предоставленной Управлением, за период с 2014 года по настоящее время заключено 2303 договоров.

12. Учет и регистрация договоров найма жилых помещений осуществляется Управлением в специализированных журналах на бумажных носителях. В электронном виде реестр учета договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда не ведется, что существенно затрудняет систематизацию сведений о количестве

заключенных и расторгнутых договоров найма, приватизированных жилых помещений, а также получение оперативной информации о наличии договора найма по конкретному адресу. С июля 2014 года Управление регистрирует заключенные договоры найма в Системе автоматизации делопроизводства и электронного документооборота «Дело». Это позволяет ускорить поиск информации по фамилии нанимателя или номеру договора, но не позволяет оперативно найти договор по конкретному адресу жилого помещения.

13. Комитетом в проверяемый период заключены муниципальные контракты (договоры) на оказание информационно-расчетных услуг по начислению и сбору платы за наем муниципального жилья, перечислению платежей в бюджет города Курска. Комитет не имеет права в силу статей 40, 41, 62 БК РФ, ст. 155 ЖК РФ передавать полномочия по начислению, перерасчету платы за пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, иным лицам. ЖК РФ допускает возможность осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда платежным агентом в соответствии с Федеральным законом №103-ФЗ.

14. На момент проверки на балансе Комитета числится имущества муниципального жилищного фонда балансовой стоимостью 553 801,5 тыс. рублей (остаточной стоимостью по состоянию на 01.10.2016 года – 308 353,2 тыс. рублей).

15. В нарушение ст. ст. 215, 296 Гражданского кодекса Российской Федерации, п.п. 38, 51 Инструкции по применению 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, утвержденной приказом Минфина России от 01.12.2010 года № 157н, на балансе Комитета числятся 3 объекта основных средств, не являющихся муниципальной собственностью (приватизированные жилые помещения).

16. На момент проверки по 215 жилым объектам площади помещений по информации ООО «Расчетный центр» (в целях начисления платы за наем) не сходятся с данными Перечня муниципального жилищного фонда города Курска (по информации КУМИ).

17. На момент проверки 2183 объекта, по которым начисляется плата за наем, не включены в Перечень муниципального жилищного фонда города Курска (по информации КУМИ).

18. 6 объектов, по которым в сентябре 2016 года ООО «Расчетный центр» прекратил начисление платы за наем на основании имеющейся информации об их приватизации, на момент проверки числятся в реестре муниципальной собственности.

19. Без соблюдения принципа результативности и эффективности использования бюджетных средств, установленного статьей 34 БК РФ,

Комитетом осуществлены расходы на отопление, содержание и текущий ремонт нераспределенного муниципального жилищного фонда по ул. Орловская, 20, общей площадью 1169,9 кв. м, на общую сумму 999,9 тыс. рублей. Факт нераспределения вышеуказанных квартир повлек недопоступление в бюджет города Курска за период с 01.01.2014 года по 01.11.2016 года в расчетной сумме 196,4 тыс. рублей.

20. Выборочной проверкой начисления платы за наем по заключенным Управлением в сентябре 2016 года договорам социального найма, а также в июле-сентябре 2016 года договорам найма специализированных жилых помещений, установлено, что по 32 жилым помещениям плата за наем не начислялась и не поступила в бюджет города Курска в расчетной сумме 33,6 тыс. рублей.

21. В 2014-2015 годах исполнение плана по доходам по данному источнику дохода составило: 1 956,9 тыс. рублей или 32,6% утвержденных назначений (6 000,0 тыс. рублей) в 2014 году; 10 385,9 тыс. рублей, или 103,9% утвержденных назначений (10 000,0 тыс. рублей) в 2015 году. За 9 месяцев 2016 года поступление доходов по данному источнику дохода составило 11 726,9 тыс. рублей.

22. В Комитете в Балансе главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета (ф. 0503130) по состоянию на 31.12.2015 года не отражена дебиторская задолженность ОАО «ЕРКЦ» в сумме 2 132,8 тыс. рублей (100% по строке 250 «Расчеты по доходам»), что, согласно ст. 15.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, является грубым нарушением правил ведения бухгалтерского учета и представления бухгалтерской отчетности. На момент проверки Комитет не принял исчерпывающих мер по взысканию дебиторской задолженности с ОАО «ЕРКЦ», не обратился с заявлением о включении в реестр требований кредиторов.

23. Динамика задолженности населения по перечислению платы за наем жилых помещений на счета ОАО «ЕРКЦ», АО «Единый центр процессинга и биллинга Курской области», ООО «Расчетный центр» имеет тенденцию к увеличению: на 01.10.2015 года – 5 474,5 тыс. рублей, на 01.01.2016 года - 6 396,6 тыс. рублей, на 01.04.2016 года – 7 759,9 тыс. рублей, на 01.07.2016 года – 9 544,2 тыс. рублей, на 09.10.2016 года – 12 329,7 тыс. рублей.

24. Вследствие отсутствия должного информационного взаимодействия соответствующих органов Администрации города Курска в составе задолженности имеются суммы, не реальные к взысканию. Например, по жилым помещениям по ул. Белгородской, д. №6, ком. №63 и по ул. К.Воробьева, д. 5, кв. 5 договоры социального найма жилого помещения прекращены в связи со смертью одинокого проживавшего нанимателя в 2015 и 2013 годах соответственно. Вместе с тем, по данным

адресам числится задолженность по плате за наем в общей сумме 5,7 тыс. рублей.

25. В области предмета настоящего контрольного мероприятия коррупционных рисков в деятельности объектов контрольного мероприятия, коррупциогенных признаков в действиях (бездействиях) должностных лиц объектов контрольного мероприятия не выявлено.

По результатам контрольного мероприятия:

объектам контрольного мероприятия направлены представления и рекомендации;

главе Администрации города Курска направлена информация о результатах контрольного мероприятия для принятия мер;

Главе города Курска и в Курское городское Собрание направлена копия отчета.