

**КОНТРОЛЬНО-РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗАТО г. ОСТРОВНОЙ
ПРИ СОВЕТЕ ДЕПУТАТОВ ЗАТО г. ОСТРОВНОЙ**

пл. Жертв Интервенции, 1, г. Островной, Мурманская область, 184640, тел./факс (81558) 5-00-39, e-mail: sovdep@gremih.mels.ru
ОКПО 48205645, ОГРН 1025100712306, ИНН 5114090078, КПП 511401001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 18

**по результатам экспертизы проекта решения Совета депутатов ЗАТО г. Островной
«О внесении изменений в решение Совета депутатов ЗАТО г. Островной
от 23.12.2008 № 64-07 “Об утверждении Порядков предоставления жилых
помещений муниципального жилищного фонда на территории ЗАТО
г. Островной”»**

г. Островной

24 июня 2016 года

1. Основание для проведения экспертизы: Федеральный закон от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», статья 3 Положения о Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования ЗАТО г. Островной при Совете депутатов ЗАТО г. Островной, утвержденного решением Совета депутатов ЗАТО г. Островной от 25.04.2014 № 92-08 (в редакции от 11.06.2015 № 12-07).

2. Предмет экспертизы: проект решения Совета депутатов ЗАТО г. Островной «О внесении изменений в решение Совета депутатов ЗАТО г. Островной от 23.12.2008 № 64-07 “Об утверждении Порядков предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории ЗАТО г. Островной”» (далее – **проект решения, проект муниципального правового акта**), материалы и документы, касающиеся указанного проекта.

3. Цель экспертизы: контроль за соблюдением установленного порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

4. Информационная основа составления заключения: Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – **ГК РФ**), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – **ЖК РФ**), Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановления Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений», Закон Мурманской области от 07.07.2005 № 646-01-ЗМО «О предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма» (далее – **Закон Мурманской области № 646-01-ЗМО**), Устав муниципального образования ЗАТО г. Островной Мурманской области, муниципальные правовые акты органов местного самоуправления.

Проект решения направлен в Контрольно-ревизионную комиссию муниципального образования ЗАТО г. Островной при Совете депутатов ЗАТО г. Островной (далее – **Контрольно-ревизионная комиссия**) для проведения экспертизы 14 июня 2016 года.

С проектом решения представлены следующие документы:

- пояснительная записка к проекту решения Совета депутатов ЗАТО г. Островной;

- заключение по результатам первичного анализа (экспертизы) коррупционности НПА;
- лист согласования к проекту решения Совета депутатов ЗАТО г. Островной.

5. Результаты экспертизы:

По результатам рассмотрения проекта муниципального правового акта Контрольно-ревизионная комиссия отмечает следующее.

В подпункте 1.5.5 пункта 1.5 проекта решения необходимо исключить приложение № 1 к Порядку предоставления жилого помещения по договору найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – **Порядок**), так как в указанном приложении отсутствуют слова, подлежащие к замене.

В представленном проекте муниципального правового акта к специализированному жилищному фонду не отнесены жилые помещения (квартиры №№ 22, 23, 57), расположенные в жилом фонде (дом № 1 по ул. Североморская), имеющие статус муниципального общежития, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами (распоряжения администрации ЗАТО г. Островной от 15.11.1999 № 732, от 10.09.2002 № 365-р, инвентаризация имущества общежития, проведенная в ходе контрольного мероприятия в МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной в 2015 году).

По тексту представленного проекта муниципального правового акта Контрольно-ревизионная комиссия предлагает учесть технические ошибки и привести в соответствие с действующим законодательством:

1) В пункте 1.2 Порядка (в видах жилых помещений, относящихся к специализированному жилищному фонду) необходимо учесть жилые помещения общежития, а также по тексту Порядка учесть порядок и условия их предоставления.

2) В пункте 1.3 раздела 1 Порядка слова «установленными Правилами» заменить словами «которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти» (часть 2 статьи 92 ЖК РФ).

3) В пункте 1.10 раздела 1 Порядка слова «на жилое помещение в специализированном жилищном фонде,» заменить словами «на служебное жилое помещение,» (часть 2 статьи 102 ЖК РФ).

4) В пункте 2.4 раздела 2 Порядка исключить слова «Муниципальные», а также для единообразия по тексту Порядка заменить слова «постановления» словами «муниципального правового акта».

5) Абзац пятый пункта 2.5 раздела 2 Порядка изложить в следующей редакции:

«- специалисты, приглашенные в ЗАТО г. Островной для работы в муниципальные учреждения и муниципальные унитарные предприятия.»

6) В абзаце одиннадцатом пункта 2.6 раздела 2 Порядка слово «рассматривается» дополнить словами «уполномоченным органом».

7) В абзаце первом пункта 2.8 раздела 2 Порядка после слов «специализированный жилищный фонд» исключить слова «ЗАТО г. Островной».

8) В пункте 2.9 исключить слова «специализированного жилищного фонда», так как служебные жилые помещения являются одним из видов жилых помещений специализированного жилищного фонда, определенных в пункте 1.2 Порядка.

9) Пункт 2.9 раздела 2 Порядка дополнить пунктом 2.9-1 следующего содержания:

«2.9-1. Отказ в отнесении жилого помещения к служебному жилому помещению допускается в случае несоответствия жилого помещения требованиям, предъявляемым к этому виду жилых помещений».

10) В пункте 2.12 раздела 2 Порядка исключить слова «на муниципальной должности или», а также слова «на выборной должности» дополнить словами «, а также увольнения со службы».

11) В абзаце первом пункта 2.14 раздела 2 Порядка слова «Договор найма» дополнить словами «служебного жилого помещения».

12) В абзаце шестом пункта 2.14 раздела 2 Порядка слова «по договору найма» дополнить словами «служебного жилого помещения».

13) В абзаце одиннадцатом пункта 2.14 раздела 2 Порядка слова «договора найма» дополнить словами «служебного жилого помещения».

14) В пункте 2.16 раздела 2 Порядка слова «из категории служебного» дополнить словами «жилого помещения».

15) В пункте 3.2 раздела 3 Порядка исключить слово «города».

Помимо представленного к рассмотрению проекта муниципального правового акта, Контрольно-ревизионной комиссией также была рассмотрена действующая редакция решения Совета депутатов ЗАТО г. Островной от 23.12.2008 № 64-07 «Об утверждении Порядков предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории ЗАТО г. Островной» (в редакции решений Совета депутатов ЗАТО г. Островной от 14.06.2012 № 62-03, от 28.12.2012 № 72-04, от 29.04.2013 № 76-07, от 17.09.2013 № 80-04, от 27.02.2014 № 90-03) (далее – решение от 23.12.2008 № 64-07).

По итогам экспертизы решение от 23.12.2008 № 64-07 Контрольно-ревизионной комиссией выявлено следующее.

В Порядок заключения (изменения, расторжения) договоров социального найма жилых помещений (далее – Порядок) (Приложение № 1 к решению от 23.12.2008 № 64-07) предлагаем внести следующие изменения:

1) Абзац третий пункта 1.2 раздела 1 Порядка изложить в следующей редакции:

«-иным категориям граждан, определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом Мурманской области, признанных по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом Мурманской области основаниям нуждающимся в жилых помещениях.» (часть 3 статьи 49 ЖК РФ).

2) Пункт 1.2 раздела 1 Порядка дополнить абзацем четвертым следующего содержания:

«Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.» (часть 5 статьи 49 ЖК РФ).

3) В пункте 1.3 раздела 1 Порядка слова «пунктом 5» заменить словами «разделом 5».

4) В соответствии с частью 1 статьи 57 ЖК РФ, пункта 1 статьи 3 Закона Мурманской области от 07.07.2008 № 646-01-ЗМО абзац первый пункта 1.4 раздела 1 Порядка изложить в следующей редакции:

«Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных абзацами два-четыре настоящего пункта.».

5) В абзаце четвертом пункта 1.4 раздела 1 Порядка слово «страдающим» дополнить словом «тяжелыми» (пункт 3 части 2 статьи 57 ЖК РФ), слова «уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти» заменить словами «Правительством Российской Федерации» (для единообразия с пунктом 5.4 раздела 5 Порядка).

6) В абзаце втором пункта 2.1 раздела 2 Порядка слово «постоянное» дополнить словами «или преимущественное» (пункт 1 статьи 4 Закона Мурманской области № 646-01-ЗМО).

7) В пункте 2.2 раздела 2 Порядка слова «(одиноко проживающего гражданина)» дополнить словами «и подлежащего налогообложению» (пункт 3 статьи 4 Закона Мурманской области № 646-01-ЗМО).

8) Пункт 2.2 раздела 2 Порядка дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Размер дохода и стоимость имущества для признания граждан малоимущими устанавливаются в соответствии с разделом 6 настоящего Порядка.».

9) В разделе 2 Порядка необходимо предусмотреть права и обязательства граждан, установленные пунктами 4-8 статьи 4 Закона Мурманской области № 646-01-ЗМО, а также определить основные функции уполномоченного органа.

10) Подпункт 2 пункта 2.3 раздела 2 Порядка изложить в следующей редакции:

«2) паспорт или иные документы, удостоверяющие личность и подтверждающие гражданство Российской Федерации заявителя и членов его семьи;».

11) В абзаце первом подпункта 3 пункта 2.3 раздела 2 Порядка слова «о степени родства:» заменить словами «о составе семьи заявителя и степени родства, в том числе:».

12) Абзац третий подпункта 3 пункта 2.3 раздела 2 Порядка изложить в следующей редакции:

«- документы, подтверждающие право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи (договор, ордер, документ, подтверждающий принятие компетентными органами решения о предоставлении жилого помещения, иные документы, подтверждающие право пользования жилым помещением)*;».

13) Подпункт 3 пункта 2.3 раздела 2 Порядка дополнить абзацем девятым следующего содержания:

«- иные документы, подтверждающие принадлежность к членам семьи заявителя*»;».

14) В абзаце первом подпункта 5 пункта 2.3 раздела 2 Порядка исключить слова «жилую». Приведенный перечень документов с указанием нормативной базы (абзацы два-семь подпункта 5 пункта 2.3 раздела 2 Порядка) исключить или дополнить ввиду неполного перечня документов и нормативной базы.

15) Абзац третий подпункта 6 пункта 2.3 раздела 2 Порядка исключить, так как категория граждан, которым жилые помещения предоставляются вне очереди, определены в пункте 1.4 раздела 1 Порядка.

16) В абзаце первом подпункта 7 пункта 2.3 раздела 2 Порядка слова «на учет, представляют:» заменить словами «на учет, дополнительно предоставляют:».

17) Перечень документов, подтверждающих сведения о доходах заявителя и членов его семьи, приведенный в абзацах третьем-девятом подпункта 7 пункта 2.3 раздела 2 Порядка исключить, так как перечень учитываемых доходов определен в Законе Мурманской области № 646-01-ЗМО.

18) В абзаце десятом подпункта 7 пункта 2.3 раздела 2 Порядка слова «имущество**, земельных участках**,» заменить словами «имущество**, в том числе земельных участках**,».

19) В абзаце одиннадцатом подпункта 7 пункта 2.3 раздела 2 Порядка необходимо исключить слова «(отчет об оценке транспортного средства, выданный независимым оценщиком)», так как требование данного отчета имеет завышенные требования к лицу, предъявляемые для реализации ему права – установление неопределенных, трудновыполнимых и обременительных требований, поскольку подтверждение стоимости транспортного средства может осуществляться путем предоставления документов, содержащих сведения о рыночной стоимости транспортного средства, или отчета об оценке транспортного средства, выданного оценщиком (пункт 2.3 раздела 2 Порядка учета и определения размера дохода и стоимости имущества для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет, утвержденного Законом Мурманской области № 646-01-ЗМО).

20) Абзац двенадцатый подпункта 7 пункта 2.3 раздела 2 Порядка необходимо исключить, так как статьей 6 Закона Мурманской области № 646-01-ЗМО установлен закрытый перечень документов для принятия граждан на учет.

21) Абзац тринадцатый подпункта 7 пункта 2.3 раздела 2 Порядка привести в соответствие с пунктом 2 статьи 6 Закона Мурманской области № 646-01-ЗМО.

22) Пункт 2.4 раздела 2 Порядка привести в соответствие с пунктами 4, 5 статьи 6 Закона Мурманской области № 646-01-ЗМО.

23) Пункт 2.5 раздела 2 Порядка привести в соответствие с пунктами 6, 7 статьи 6 Закона Мурманской области № 646-01-ЗМО.

24) Пункт 2.6 раздела 2 Порядка привести в соответствие со статьей 81 ЖК РФ.

25) Пункт 2.7 раздела 2 Порядка привести в соответствие со статьей 56 ЖК РФ.

26) Подпункт 3.2.1 пункта 3.2 раздела 3 Порядка необходимо привести в соответствие с частью 1 статьи 82 ЖК РФ.

27) В подпунктах 3.2.2, 3.2.3 пункта 3.2 раздела 3 Порядка необходимо исключить слово «письменного», так как в части 2 статьи 82 ЖК РФ отсутствует требование *о письменном согласии* остальных членов семьи. Требование письменного согласия расценивается как установление завышенных требований к лицу, предъявляемые для реализации ему права.

28) В абзаце первом пункта 3.3 раздела 3 Порядка слово «Расторжение» дополнить словами «и прекращение», так как в подпункте 4 пункта 3.3 раздела 3 Порядка приведено основание прекращения договора социального найма жилого помещения.

29) Подпункт 2 пункта 3.3 раздела 3 Порядка дополнить следующими словами «, если иное не предусмотрено федеральным законом;» (часть 3 статьи 83 ЖК РФ).

30) Пункт 3.4 раздела 3 Порядка привести в соответствие со статьей 84 ЖК РФ.

31) Подпункт 3.4.1 пункта 3.4 раздела 3 Порядка необходимо привести в соответствие со статьей 85 ЖК РФ.

32) Пункт 3.4 раздела 3 Порядка дополнить подпунктом 3.4.1-1 следующего содержания:

«3.4.1-1. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.»

33) Пункт 3.4 раздела 3 Порядка дополнить подпунктом 3.4.3 следующего содержания:

«3.4.3. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.»

В соответствии со статьей 156 ЖК РФ плата 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. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

В соответствии со статьями 30, 100, 153, пунктом 1 части 1 статьи 154, частью 3 статьи 156 ЖК РФ, статьей 210 ГК РФ, в целях создания единого механизма формирования платы за пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилищного фонда ЗАТО г. Островной, Контрольно-ревизионная комиссия предлагает утвердить Методику расчета дифференцированной платы (зависимость величины платежа от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома) за наем жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда.

Методику расчета платы за коммерческий наем жилых помещений в ЗАТО г. Островной (Приложение № 1 к Порядку предоставления жилого помещения по договору найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования) (далее – Методика) необходимо:

1) Определить орган, осуществляющий расчет базовой ставки платы за коммерческий наем жилых помещений в соответствии с установленной Методикой.

2) Определить орган, утверждающий размер базовой ставки платы за коммерческий наем жилых помещений.

3) Определить орган, утверждающий размер платы за коммерческий наем жилого помещения.

4) Пересмотреть методику расчета платы за коммерческий наем жилых помещений, предусмотрев, что данная Методика действует до установления методических указаний, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (часть 3 статьи 156 ЖК РФ).

В соответствии с данными, приведенными в примере расчета, в указанной Методике размер платы за коммерческий наем двухкомнатной квартиры **должна была составлять 756,99 рублей**. В примере были допущены следующие ошибки:

- при расчете балансовая стоимость жилищного фонда, находящегося в эксплуатации (на 01.11.2008) применена без перевода ее балансовой стоимости на рубли;
- соответственно, средняя плата за наем (Аср.) должна была составлять 2365,584412 руб.;
- соответственно, базовая ставка платы за наем (НБ) должна была составить 4,731169 руб.;
- таким образом, плата за коммерческий наем (КН) двухкомнатной квартиры с площадью 50 м² должна была составить 756,99 руб.

В нарушение подпункта 2.2.1 пункта 2.2 раздела 2 Методики Администрацией ЗАТО г. Островной не установлен уровень отчислений граждан на полное восстановление жилых зданий от балансовой стоимости муниципального жилищного фонда, находящегося в эксплуатации.

Размер платы за коммерческий наем жилого помещения не изменялся с 20.05.2009 года. Расчет размера платы за коммерческий наем жилого помещения в разрезе жилых зданий представлен МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной (исх. от 24.06.2016 № 484) по запросу Контрольно-ревизионной комиссии, который не соответствует утвержденной Методике, допущены ошибки, идентичные приведенным в примере.

В нарушение подпункта 2.2.1 пункта 2.2 раздела 2 Методики размер платы за коммерческий наем жилых помещений не пересматривался в связи с выводом из эксплуатации жилищного фонда в период с 20.05.2009 по настоящее время, изменением степени износа жилых зданий за указанный период времени.

В соответствии с существующей Методикой и с учетом влияющих на размер платы за коммерческий наем жилого помещения факторов, размер платы двухкомнатной квартиры общей площадью 50,0 м² расположенная в кирпичном доме, стандартной планировки, со степенью износа 30% составит:

Наименование показателя	Ед.изм.	Величина
1. Балансовая стоимость жилищного фонда, находящегося в эксплуатации (на 01.01.2016)	руб.	302 767 126,58
2. Общая площадь эксплуатируемого жилищного фонда	м ²	60 409,00
3. Общая площадь квартиры	м ²	50,0
4. Средняя плата за наем (А ср.) = стр.1*0,75%/стр.2/12мес.	руб.	3,132471
5. Доля оплаты населением (ДН)	%	20
6. Базовая ставка платы за наем (НБ) = (стр.4*стр.5/100)	руб.	0,00626
7. К 1.1		1,5
8. К 2.2		0,7
9. К 2.3		1,0
10. К об = стр.7+стр.8+стр.9		3,2
11. Плата за коммерческий наем (КН) = стр.6*стр.3*стр.10	руб./месяц	1,002

Фактически в данный период в соответствии с представленным неверным расчетом МУП тепловых сетей ЗАТО г. Островной плата за коммерческий наем двухкомнатной квартиры с площадью 50 м² (параметры дома как в приведенном примере) составляет по минимальной стоимости 46,00 рублей в месяц (**0,92 рублей за 1 м²**), по максимальной стоимости – 235,50 рублей в месяц (**4,71 рубля за 1 м²**).

Контрольно-ревизионная комиссия в пункте 2.2 раздела 2 Методики *предлагает* в приведенной формуле расчета базовой ставки платы за коммерческий наем жилого помещения исключить «:100», так как доля оплаты населением отчислений на полное восстановление 1 кв. м. жилищного фонда уже определена в процентном отношении.

При этом базовая ставка платы за наем составит 0,626494 рублей за 1 м².

Тогда плата за коммерческий наем жилого помещения при стандартной планировке квартиры составит:

- кирпичный дом с износом до 30% (коэффициент по свойствам дома составляет 3,9) - 2,44 рубля за 1 м²;
- кирпичный дом с износом свыше 30% (коэффициент по свойствам дома составляет 3,2) - 2,00 рубля за 1 м²;
- блочный, крупнопанельный дом с износом до 30% (коэффициент по свойствам дома составляет 3,7)- 2,32 рубля за 1 м²;
- блочный, крупнопанельный дом свыше 30% (коэффициент по свойствам дома составляет 3,0) - 1,88 рубль за 1 м².

Таким образом, Контрольно-ревизионная комиссия указывает на необходимость внесения соответствующих изменений в Методику.

Учитывая нормативность муниципального правового акта, внесение существенных изменений в структурные элементы нормативного правового акта, Контрольно-ревизионная комиссия рекомендует пересмотреть решение от 23.12.2008 № 64-07, с учетом настоящего заключения и пересмотра Порядка предоставления жилого помещения по договору найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования (Приложение № 3 к Порядку).

Выводы: Принятие проекта муниципального правового акта находится в компетенции Совета депутатов ЗАТО г. Островной.

Проект муниципального правового акта требует доработки в соответствии с действующим законодательством.

6. Предложения:

- 1) Контрольно-ревизионная комиссия по итогам финансово-экономической экспертизы считает необходимым вернуть проект муниципального правового акта разработчику на доработку для приведения его в соответствие с действующим законодательством.
- 2) Учесть предложения, указанные по тексту настоящего заключения.

Председатель

А.Р. Насырова