

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ЗАКРЫТОГО АДМИНИСТРАТИВНО-
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЗВЕЗДНЫЙ
ГОРОДОК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Информация

О проведенном контрольном мероприятии по проверке законности и обоснованности действий администрации городского округа в части исполнения требований законодательства Московской области по установлению минимального размера взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области на 2015 и 2016 годы.

Основание для проведения контрольного мероприятия: План работы Контрольно-счетной палаты Закрытого административно-территориального образования городской округ Звёздный городок Московской области на 2017 год, Распоряжение Председателя Контрольно-счетной палаты городского округа Звёздный городок Московской области №8 от 03.03.2017г. о проведении контрольного мероприятия

Цель контрольного мероприятия: проверка законности и обоснованности действий администрации городского округа в части исполнения требований законодательства Московской области по установлению минимального размера взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области на 2015 и 2016 годы.

Предмет контрольного мероприятия: данные бухгалтерского учета по начислению и оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, данные бухгалтерского учета по поступлению платежей за пользование жилыми помещениями в доход местного бюджета, Решения Совет депутатов городского округа Звёздный городок об установлении базовой ставки платы за пользование жилыми помещениями (плат за наём), относящимися к муниципальному жилищному фонду и другие документы.

Объекты контрольного мероприятия: Администрация городского округа Звёздный городок Московской области.

Период проверки: 2015г. – 2016г.

Срок проведения проверки: с 13 марта 2017 года по 17 марта 2017 года.

Контрольное мероприятие проведено ответственными исполнителями Контрольно-счетной палаты Закрытого административно-территориального образования городской округ Звёздный городок Московской области в составе:

Руководитель контрольного мероприятия:

- Щелкаева Вероника Евгеньевна;

Член контрольной группы:

- Ерохова Евгения Викторовна.

Результаты проверки:

Согласно п. 8.1. статьи 156 Жилищного Кодекса РФ *минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.*

В соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 28.10.2014г. № 902/41 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2015г.» минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области установлен в размере **7,80 руб.** в месяц на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

В соответствии с данными, предоставленными бухгалтерией администрации городского округа Звёздный городок Московской области (далее - Администрация городского округа) за 2015г. на основании выставленных счетов начислено взносов, подлежащих уплате в фонд капитального ремонта по ставке 7,80 руб. с квадратного метра, на сумму 3551,07 тыс.руб. За период 2015г. перечислено в фонд капитального ремонта 2212,37 тыс.руб. Задолженность на конец 2015г. составила 1338,7 тыс.руб.

В соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 05.08.2015г. № 650/26 41 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2016г.» минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области установлен в размере **8,30 руб.** в месяц на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

В соответствии с данными, предоставленными бухгалтерией администрации городского округа Звёздный городок Московской области (далее - Администрация городского округа) за 2016г. на основании выставленных счетов начислено взносов,

подлежащих уплате в фонд капитального ремонта по ставке 8,30 руб. с квадратного метра, на сумму 2991,12 тыс.руб. За период 2016г. перечислено в фонд капитального ремонта с учетом задолженности за 2015г. – 3850,74 тыс.руб. Задолженность на конец 2016г. составила 479,08 тыс.руб.

По данным, предоставленным ООО «ТехноСтиль» (управляющая компания), начисление взносов на капитальный ремонт для собственников жилья (физических лиц) в 2015г. производилось по ставке 7,80 руб., в 2016г. - 8,30 руб. за один квадратный метр.

Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, взнос на капитальный ремонт не входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда (часть 1 статьи 154 ЖК РФ). При этом, размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливаются органами местного самоуправления (часть 3 статьи 156 ЖК РФ).

Решением Совета депутатов городского округа Звёздный городок Московской области от 23.06.2014г. № 472 «Об установлении (изменении) базовой ставки платы за пользование жилым помещением (плата за наём), относящимися к муниципальному жилищному фонду» с 01.07.2014г. плата за пользование жилым помещением установлена в размере 7,30 руб. в месяц за один квадратный метр площади жилого помещения.

Статьей 156.1. Жилищного кодекса РФ установлено:

1. *Размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее в настоящей статье - плата за наем жилого помещения) устанавливается с учетом требования, определенного в соответствии с частью 3 настоящей статьи, указанными в пунктах 1 - 3 части 5 статьи 91.14 настоящего Кодекса органом государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления или в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.*

2. *Плата за наем жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, **капитальным ремонтом такого дома**, и иные расходы, предусмотренные установленным в соответствии с частью 5 настоящей статьи порядком.*

3. *Размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать максимальный размер указанной платы, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации дифференцированно для муниципальных образований и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений.*

4. *Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном в соответствии с частью 5 настоящей статьи.*

5. *Порядок установления, изменения, ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования устанавливается Правительством Российской Федерации.*

Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2014 г. № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» утверждены Правила, определяющие порядок установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, заключаемым в соответствии с типовым договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2014 г. № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

В соответствии с п.2. Правил при установлении размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в наемном доме социального использования учитываются:

а) возмещение расходов собственника жилого помещения на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования, в котором расположено предоставленное внаем жилое помещение или который является предоставленным внаем жилым домом, либо на приобретение всех помещений в таком наемном доме социального использования или такого жилого дома, включая расходы на:

проведение строительно-монтажных работ при строительстве или реконструкции наемного дома социального использования;

приобретение права собственности на все помещения в наемном доме социального использования или являющийся наемным домом социального использования жилой дом;

оформление права собственности на все помещения в наемном доме социального использования или являющийся наемным домом социального использования жилой дом;

приобретение права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома социального использования или на котором расположен наемный дом социального использования;

оформление права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома социального использования или на котором расположен наемный дом социального использования;

аренду земельного участка в период строительства (создания) на таком земельном участке наемного дома социального использования (арендная плата);

подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) наемного дома социального использования;

проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) наемного дома социального

использования к сетям инженерно-технического обеспечения, если это было предусмотрено проектной документацией;

внесение платы за подключение (технологическое присоединение) наемного дома социального использования к сетям инженерно-технического обеспечения;

благоустройство земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования;

уплату налогов и иных обязательных платежей в связи со строительством или реконструкцией наемного дома социального использования либо приобретением всех помещений в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома;

уплату цены за право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее - договор об освоении территории) и исполнение обязательств по договору об освоении территории, если строительство (создание) наемного дома социального использования осуществлялось в соответствии с договором об освоении территории;

б) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанные с капитальным ремонтом наемного дома социального использования;

в) возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанных с оборудованием расположенных в наемном доме социального использования (многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки) помещений, предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, при условии наличия указанных помещений;

г) возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанных с укомплектованием жилого помещения имуществом наймодателя (мебель, бытовая техника, предметы домашнего обихода), при условии, что жилые помещения укомплектованы указанным имуществом;

д) расходы собственника жилого помещения на аренду земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования (арендная плата);

е) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом наемного дома социального использования;

ж) расходы наймодателя, связанные с содержанием и текущим ремонтом жилого помещения, если в соответствии с договором найма содержание и текущий ремонт жилого помещения являются обязанностью наймодателя жилого помещения;

з) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на оплату процентов по кредитам (займам) на цели, предусмотренные подпунктами "а" - "е" настоящего пункта;

и) возмещение расходов собственника жилого помещения, связанных с уплатой налогов и иных обязательных платежей в связи с владением и (или) распоряжением жилым помещением;

к) возмещение расходов наймодателя жилого помещения, связанных с уплатой налогов и иных обязательных платежей в связи с предоставлением внаем жилого помещения;

л) стоимость услуг наймодателя по предоставлению нанимателю в пользование жилого помещения и имущества, предусмотренного подпунктами "в" и "г" настоящего пункта;

м) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на возмещение предоставленной на возвратной и возмездной основе государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания и (или) эксплуатации наемного дома социального использования и на уплату процентов и (или) иных платежей в связи с предоставлением такой поддержки, если эти расходы не входят в состав расходов, указанных в подпунктах "а" - "л" настоящего пункта.

На основании п.6 Правил размер платы за 1 кв. метр жилого помещения по договору найма может ежегодно индексироваться наймодателем в одностороннем порядке в соответствии с пунктами 21 - 27 настоящих Правил. В случае изменения или индексации размера платы за 1 кв. метр жилого помещения в соответствии с пунктами 5 и 6 настоящих Правил наймодатель обязан не позднее чем за 3 месяца до месяца, начиная с которого должна вноситься плата за наем жилого помещения в измененном или индексированном размере, сообщить нанимателю жилого помещения информацию об изменении или индексации размера платы за 1 кв. метр жилого помещения.

В соответствии с п. 16 Правил в целях принятия решений об установлении или изменении размера платы за 1 кв. метр жилого помещения организации, указанные в подпунктах "а" - "в" пункта 8 настоящих Правил, подают в соответствующие органы местного самоуправления или органы государственной власти заявление о рассмотрении вопроса об установлении или изменении размера платы за 1 кв. метр жилого помещения с указанием предлагаемого размера платы за 1 кв. метр жилого помещения с учетом указанных в пунктах 10 - 12 настоящих Правил условий и требований, а также с приложением финансово-экономического обоснования такого размера с учетом положений соответственно пунктов 14 или 15 настоящих Правил. Органы местного самоуправления или органы государственной власти обязаны не позднее месяца со дня получения указанного заявления рассмотреть вопрос об установлении или изменении размера платы за 1 кв. метр жилого помещения, принять решение об установлении или изменении размера платы за 1 кв. метр жилого помещения в размере, указанном в таком заявлении, или ином размере либо решение об отказе в установлении или изменении размера платы за 1 кв. метр жилого помещения с обоснованием такого решения и выдать заявителю копию такого решения.

На основании п.17 в целях согласования органами местного самоуправления проектов решений, указанных в подпунктах "г" и "д" пункта 8 настоящих Правил, наймодатели, указанные в подпунктах "г" и "д" пункта 8 настоящих Правил, подают в орган местного самоуправления городского или сельского поселения, городского округа, на территории которого такие наймодатели предоставляют или планируют предоставление жилых помещений по договорам найма (в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района - в случае предоставления или

планирования предоставления жилых помещений в наемных домах социального использования или являющихся наемными домами социального использования жилых домов, расположенных на межселенной территории), заявление о согласовании установления или изменения размера платы за 1 кв. метр жилого помещения с приложением проекта решения наймодателя об установлении или изменении размера платы за 1 кв. метр жилого помещения с учетом указанных в пунктах 10 - 12 настоящих Правил условий и требований, а также пояснительных материалов и расчетов. Указанный уполномоченный орган местного самоуправления обязан не позднее 10 рабочих дней со дня получения такого заявления принять решение о согласовании указанного в проекте решения наймодателя размера платы за 1 кв. метр жилого помещения и выдать заявителю копию этого решения или предоставить заявителю в письменной форме обоснованный отказ в согласовании.

На основании выше изложенного, в соответствии с требованиями законодательства, Администрация городского округа, предоставляющая жилые помещения по договорам найма, в качестве наймодателя, должна была при изменении размера взноса на капитальный ремонт, в соответствии с изменением минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, принятым Постановлением Правительства Московской области, подготовить и направить на рассмотрение Совета депутатов городского округа проект решения с приложением пояснительных материалов и расчетов, являющихся обоснованием вносимых изменений по размеру платы за один квадратный метр по договорам социального найма.

В соответствии с тем, что Постановлением Правительства Московской области от 28.10.2014г. № 902/41 минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области установлен в размере 7,80 руб. Администрация городского округа должна была подготовить проект решения об изменении базовой ставки платы за пользование жилым помещением с приложением подтверждающих документов и вынести данный проект решения на рассмотрение Совета депутатов городского округа с учетом требований п.5, 6 Правил в части соблюдения срока уведомления наймодателей об изменении размера платы за социальный наём. Указанная выше ставка должна была применяться по расчетам за социальный наём жилых помещений в 2015г. В связи с тем, что расчеты и проект решения не были подготовлены Администрацией городского округа и не рассмотрены на Совете депутатов, часть суммы по оплате взносов на капитальный ремонт полностью была выплачена за счет средств бюджета городского округа и не была компенсирована за счет средств, поступивших в доход бюджета в качестве платежей за социальный наём.

В соответствии с тем, что Постановлением Правительства Московской области 05.08.2015г. № 650/26 минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области установлен в размере 8,30 руб. Администрация городского округа должна была подготовить проект решения об изменении базовой ставки платы за пользование жилым помещением с приложением подтверждающих документов и вынести данный проект решения на рассмотрение Совета депутатов городского округа с учетом требований п.5, 6 Правил в части соблюдения сроков уведомления наймодателей об изменении размера

платы за социальный наём. Указанная выше ставка должна была применяться по расчетам за социальный наём жилых помещений в 2016г. В связи с тем, что расчеты и проект решения не были подготовлены Администраций городского округа и не рассмотрены на Совете депутатов, часть суммы по оплате взносов на капитальный ремонт полностью была выплачена за счет средств бюджета городского округа и не была компенсирована за счет средств, поступивших в доход бюджета в качестве платежей за социальный наём.

Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (плата за наём), относящимся к муниципальному жилищному фонду не изменялась с июня 2014г.

В таблице представлен анализ платежей по взносам на капитальный ремонт и платежам за социальный наём.

Взносы на капитальный ремонт		Платежи за социальный наём				Сумма недополученного дохода бюджета / неэффективное использование бюджетных средств
Начислено, тариф	Перечислено	Начислено, тариф	По расчету КСП, тариф	Собрано с жителей	Перечислено в доход бюджета	
2015 год						
7,80		7,30	7,80			
3551,07	2212,37	3232,75	3454,17	3010,58	1715,93	221,42
2016 год						
8,30		7,30	8,30			
2991,12	3850,74	2577,68	2930,79	2473,46	1846,59	353,11
Итого						
6542,19	6063,11	5810,43	6384,96	5484,04	3562,52	574,53

Данные, представленные в таблице, позволяют сделать вывод о том, что сумма, недополученная в доход бюджета в сумме 574,53 тыс.руб. полностью позволила бы оплатить взносы на капитальный ремонт, что позволило бы избежать кредиторской задолженности по платежам в фонд капитального ремонта.

Выводы, нарушения:

За 2015г. в связи с тем, что не был принят нормативный документ, утверждающий увеличение базовой ставки по платежам за социальный наём и установлении её в размере 7,80 руб. недополучено в доход бюджета за 2015г. сумма в размере 221,42 тыс.руб., кроме этого неэффективное расходование бюджетных средств составило 221,41 тыс.руб.

За 2016г. в связи с тем, что не был принят нормативный документ, утверждающий увеличение базовой ставки по платежам за социальный наём и установлении её в размере 8,30 руб. недополучено в доход бюджета за 2016г. сумма в размере 353,11 тыс.руб., кроме этого неэффективное расходование бюджетных средств составило 353,11 тыс.руб.

Считаем необходимым отметить, что за 2 месяца 2017г. потери бюджета, в связи с тем, что не увеличена базовая ставка платы за пользование жилым помещением (плата за наём), составили 437,34 тыс.руб.

В нарушении требований статьи 156.1. Жилищного кодекса РФ, Постановления Правительства РФ от 12 декабря 2014 г. № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» и в соответствии с п. 1.2.101 Классификатора нарушений, выявляемых в ходе внешнего государственного аудита (контроля) «Нарушения при выполнении или невыполнении государственных (муниципальных) задач и функций государственными органами и органами местного самоуправления органами государственных внебюджетных фондов», установлено невыполнение функций со стороны Администрации городского округа и Совета депутатов городского округа Звёздный городок Московской области по принятию решения об установлении (изменении) базовой ставки платы за пользование жилым помещением (плата за наём), относящимися к муниципальному жилищному фонду в сумме 574,53 тыс.руб. за 2015-2016г. и 437,34 тыс.руб. за январь-февраль 2017г.

В ходе контрольного мероприятия, выявлен факт не перечисления в доход бюджета платежей за пользование жилым помещением (плата за наём), относящимися к муниципальному жилищному фонду со стороны управляющей компании ООО «ТехноСтиль» за 2015г. в сумме 1294,65 тыс.руб., за 2016г. в сумме 626,87 тыс.руб. В сумму задолженности не включены начисления по платежам за социальный наём не оплаченные жителями. Общая сумма задолженности на момент проверки составила 918,15 тыс.руб., так как в расчет включен платеж, осуществленный управляющей компанией в марте 2017г. в сумме 1003,37 тыс.руб.

В нарушении п.5 статьи 41 Бюджетного Кодекса выявлен факт не перечисления в доход бюджета платежей за пользование жилым помещением (плата за наём), относящимися к муниципальному жилищному фонду, что в соответствии с п. 1.2.8 Классификатора нарушений, выявляемых в ходе внешнего государственного аудита (контроля) установлено не перечисление (несвоевременное или неполное перечисление) в бюджет доходов от использования имущества, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, в сумме 918,15 тыс.руб.

КСП Звёздного городка отдельно отмечает, что в ходе контрольного мероприятия установлена задолженность жителей городского округа Звёздный городок Московской области по платежам за пользование жилым помещением (плата за наём) за 2015г. в сумме – 222,17 тыс.руб., за 2016г. в сумме – 104,22 тыс.руб., за 2 месяца 2017г. в сумме – 92,44 тыс.руб. То есть, фактически на эти суммы при их получении от жителей городского округа возникают обязательства по уплате в доход бюджета городского округа платежей за пользование жилыми помещениями со стороны управляющей компании.

Рекомендации:

КСП Звёздного городка считает необходимым Администрации городского округа принять меры в отношении ООО «ТехноСтиль» по истребованию задолженности по платежам за пользование жилыми помещениями, подлежащим зачислению в доход бюджета.

КСП Звёздного городка считает необходимым Администрации городского округа подготовить необходимые документы по внесению изменений в Решение Совета депутатов от 23.06.2014г. № 472 «Об установлении (изменении) базовой ставки платы за пользование жилым помещением (плата за наём), относящимися к муниципальному жилищному фонду» и представить их на рассмотрение Совета депутатов городского округа. Принятие указанного выше нормативного документа позволит сократить нагрузку на бюджет городского округа и эффективно использовать средства местного бюджета.

КСП Звёздного городка рекомендует установить круг лиц ответственных за нарушения, выявленные в ходе контрольного мероприятия.