Утвержден

Председателем Контрольно-счетной органа Чебоксарского района Чувашской Республики от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.В. Ведина

ОТЧЕТ

**о результатах экспертно-аналитического мероприятия** «Анализ полноты поступления неналоговых доходов от уплаты платежей за наем муниципального жилищного фонда за 2017 год»

**Основание для проведения мероприятия:** пункт 2.5 плана работы Совета контрольно-счетных органов Чувашской Республики на 2018 год, пункт 1.2 плана работы Контрольно-счетным органом Чебоксарского района Чувашской Республики на 2018 год, распоряжение Контрольно-счетного органа Чебоксарского района от 13.04.2018 № 3.

**Цель мероприятия:** оценка правильности организации и выполнения функции главного администратора доходов по прочим поступлениям от использования муниципального имущества в виде платы за наем жилья по договорам социального найма муниципального жилищного фонда.

**Объект (объекты) мероприятия:** Администрация Чебоксарского района Чувашской Республики (далее – администрация Чебоксарского района), администрации сельских поселений Чебоксарского района

**Исследуемый период:** 2017 год

**Сроки проведения мероприятия:** с 16 апреля по14 мая 2018 года

**Результаты мероприятия:**

**1. Наличие нормативно-правовых документов, регламентирующих управление и распоряжение муниципальной собственностью. Положение об учете муниципального имущества (жилого фонда)**

Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 131 –ФЗ) указано, что органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Согласно Федерального закона № 131–ФЗ к вопросам местного значения отнесено обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями. Решение данного вопроса осуществляется путем предоставления муниципального жилищного фонда гражданам, проживающим в поселении и нуждающимся в улучшении жилищных условий, жилых помещений на условиях договора социального найма.

В соответствии с ч. 3 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) наниматели жилых помещений по договору социального найма вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

В соответствии со ст. 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее – Бюджетный кодекс) плата за наем муниципальных жилых помещений поступает в доход местного бюджета. Администратором этих доходов в силу ч.2 ст.160.1 Бюджетного кодекса являются администрации поселений, осуществляющие начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, а также взыскание задолженности по ним.

Основным нормативным правовым актом, регламентирующим вопросы управления, распоряжения и использования муниципального имущества за проверяемый период (представленный в период проведения проверки) является Положение об учете муниципального имущества Чебоксарского района Чувашской Республики, утвержденное решением Собрания депутатов Чебоксарского района от 03.03.2017 № 17-02 (в ред. от 07.12.2017 № 22-08) (далее – Положение).

Положение устанавливает единые правила осуществления учета муниципального имущества Чебоксарского района Чувашской Республики, определяет порядок учета муниципального имущества, осуществления контроля и организацию учета имущества казны Чебоксарского района и иные действия в отношении муниципального имущества.

2. **Порядок ведения реестра муниципального имущества (использование программного продукта для учета имущества, договор на обслуживание данного ПО, актуальность реестра имущества и т.д.).**

Для ведения реестра в электронном виде используется специализированная автоматизированная информационная система «Реестр государственного (муниципального) имущества».

Согласно договору от 12.10.2015 № 125 с ООО «РуСофт 21» приобретены программные продукты «Проф Сервер управления обменом данными», «Проф Менеджер обмена» для принятия отчетов от правообладателей в программу реестр.

С ООО «РуСофт 21» заключен договор на оказание услуг от 09.01 2017 № 10 для оказания услуги по поддержке программного обеспечения, предназначенного для управления земельными участками и ведения реестра государственного (муниципального) имущества на 2017 год. Согласно, договора, стоимость на обслуживание программного продукта за год составляет 45,0 тыс. рублей.

**3. Порядок учета муниципального имущества, ведение реестра и бухгалтерский учет муниципального жилищного фонда (ведомость имущества казны сравнить с реестром имущества).**

В реестре муниципального имущества, согласно представленной Отделом экономики информации по состоянию на 01.01.2018 отражены 2 244 объекта муниципальной собственности, в том числе 1 078 объектов муниципального жилищного фонда. Из них зарегистрировано 1 041 объект, что составляет 47,8 % от общего количества объектов, в том числе только 218 зарегистрировано объектов жилфонда (20,2 %)

**С учетом требований п. 145 Инструкции 157 н,** утвержденным Приказом Минфина России от 01.12.2010 **аналитический учет объектов в составе имущества казны должно осуществляется в структуре, установленной для ведения реестра государственного (муниципального) имущества соответствующего публично-правового образования.**

**Данные регистров бухгалтерского учета об объектах, составляющих государственную (муниципальную) казну, на отчетную месячную дату должны быть сопоставимы с данными реестра муниципального имущества.**

В ходе выборочной проверки Порядка ведения реестра выявлено.

**В соответствии с п. 3 Положения «Об учете имущества Чебоксарского района» жилые помещения учитываются в Реестре муниципального имущества пообъектно.**

**В ведомости имущества казны сельских поселений жилые помещения (квартиры) в многоквартирных домах, находящиеся в муниципальной собственности, учитываются как единый объект.**

**Например:**

**- в реестре муниципального имущества Кугесьского сельского поселения учтены 7 объектов (квартиры 1, 3, 4 ,10, 11, 24, 26) с указанием адреса: Чувашская Республика, Чебоксарский район, р.п. Кугеси, ул. Советская, д. 17А, без указания стоимости; по ведомости имущества казны по состоянию на 01.01.2018 на сч. 108.51 - один объект недвижимого имущества «квартиры № 1-7, 9-16, 19-29 по ул. Советская, 17А» балансовой стоимостью 11 929 608 руб.;**

**- жилые помещения многоквартирного жилого дома № 1 по ул. 9 км д. Б. Карачуры Лапсарского сельского поселения в реестре Муниципального имущества отражены как объекты с наименованием: «Квартира № 3», «Квартира № 4», «Квартира № 5», «Квартира № 11» без указания стоимости, а по данным бухгалтерского учета (ведомость имущества казны по состоянию на 01.01.2018) - как единый объект «Квартиры № 3, 4, 5, 7, 11 в жилом доме 1 по ул. 9 км. д. Б. Карачуры» с балансовой стоимостью 680 350,0 рублей.**

**По данным бухгалтерского учета на балансе Администрации Чебоксарского района по состоянию на 01.01.2018 года числится 72 объекта специализированного жилищного фонда, что соответствует количеству объектов, учтенных в реестре муниципального имущества.**

В ходе проверки сельских поселений выявлено несоответствие данных реестра муниципального имущества с данными ведомости имущества казны, как в количественном, так и в стоимостном выражении.

Хочется отметить, что типичные нарушения были выявлены при проведении предыдущего контрольного мероприятия, в части вопроса по ведению реестра муниципального имущества, тем не менее, на момент экспертно-аналитического мероприятия выявленные нарушения полностью не устранены.

В **реестре муниципального имущества Шинерпосинского сельского поселения учтены 43 объекта жилищного фонда.**

**В нарушение положений ст. 5** Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" объекты жилищного фонда Шинерпосинского сельского поселения не отражены в **ведомости имущества казны**.

**При проведении выборочной проверки выявлены факты недостоверности сведений реестра муниципальной собственности по причине несвоевременного внесения изменений, касающихся изменения права собственности на объект (в ходе приватизации), списания объекта вследствие его ликвидации, либо приобретения муниципального имущества.**

**При сопоставлении данных реестра муниципального имущества с Перечнем объектов жилищного фонда (квартир, комнат, домов), находящихся в муниципальной собственности в разрезе сельских поселений по состоянию на 01.03.2018, предоставленным МУП Чебоксарского БТИ выявлены расхождения как в количественном выражении, так расхождения в общей площади жилых помещений.**

В нарушение п. 4 Приказа Минэкономразвития России от 30.08.2011 № 424 в реестре не по всем объектам указана балансовая стоимость недвижимого имущества, кадастровая стоимость, реквизиты документов - оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности на недвижимое имущество, даты возникновения и прекращения права муниципальной собственности.

Имеются случаи несоответствия данных реестра с данными Ведомости имущества казны, как в количественном, так и в стоимостном выражении.

Следует отметить также, что отсутствие в реестре полных данных по стоимости недвижимого и движимого имущества делает невозможным расчет общей стоимости муниципального имущества в целях сопоставления с данными бухгалтерского учета.

**4. Администрирование неналоговых доходов, поступающих в порядке возмещения расходов, понесенных в связи с эксплуатацией имущества (плата за наем). Коды доходов по бюджетной классификации 20 (знаков) на которых учитываются доходы, поступающие в порядке возмещения расходов, понесенных в связи с эксплуатацией имущества.**

# **В соответствии с Бюджетным кодексом и в целях реализации решений Собраний депутатов сельских поселений Чебоксарского района о бюджете сельских поселений Чебоксарского района на 2017 год, администрации сельских поселений включены в Перечень главных администраторов доходов сельских поселений, по коду бюджетной классификации 993 1 11 09045 10 0000 120 «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)» закреплены за администрациями сельских поселений (плата за наем).**

Согласно отчету об исполнении консолидированного бюджета бюджетом субъекта Российской Федерации и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда на 1 января 2018 года (форма по ОКУД 0503317) по коду дохода бюджетной классификации 000 1 11 09045 10 0000 120 «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности сельских поселений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)» утверждено бюджетных назначений в сумме 950,0 тыс. рублей. Кассовое исполнение составило 981,4 тыс. рублей или 103,3 % от бюджетных назначений.

**6. Размер платы за наем. Нормативный правовой акт (правила, порядок) органа местного самоуправления, устанавливающий размер платы за наем. Правомерность и соответствие федеральному законодательству муниципальных правовых актов, регламентирующих установление размера платы за наем жилых помещений и порядок их применения.**

В соответствии с Федеральным законом 131-ФЗ, Жилищным кодексом, Уставом поселений, решением Собрания депутатов сельских поселений в течение 2006 года утверждены Положения о порядке регулирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги для граждан сельских поселений.

В ходе проверки постановлением администрации Чебоксарского района от 14.05.2018 № 483 утвержден Порядок начисления, сбора, взыскания и перечисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

По восьми сельским поселениям Чебоксарского Порядок начисления, сбора, взыскания и перечисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда утвержден в период проведения экспертно-аналитического мероприятия.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование муниципального образования | Реквизиты НПА (постановления, дата, номер) |
| 1 | Большекатрасьское сельское поселение | 08.05.2018 № 65/1 |
| 2 | Вурман-Сюктерское сельское поселение | 14.15.2018 № 15 |
| 3 | Кугесьское сельское поселение | 08.05.2018 № 65/1 |
| 4 | Кшаушское сельское поселение | 14.15.2018 № 39 |
| 5 | Синьял-Покровское сельское поселение | 11.15.2018 № 48/1 |
| 6 | Сирмапосинское сельское поселение | 11.15.2018 № 41 |
| 7 | Шинерпосинское сельское поселение | 11.15.2018 № 56 |
| 8 | Янышское сельское поселение | 10.15.2018 № 15 |

Согласно ст. 155 Жилищного кодекса, наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда обязаны своевременно вносить плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

Установление размера платы за наем жилого помещения согласно ст. 156 Жилищного кодекса в 2017 году осуществлялось в соответствии с решениями Собраний депутатов сельских поселений Чебоксарского района.

Установленный на 2017 год размер платы за наем жилья в разрезе сельских поселений Чебоксарского района представлен в таблице

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Наименование сельского поселения | дата, № нормативного акта | Установленный размер платы, руб. за 1 кв.м. |
| 1 | Абашевское | Решение Собрания депутатов от 22.09.2017 №16-05 «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Абашевского сельского поселения» | 6,08 |
| 2 | Атлашевское | Решение Собрания депутатов «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Атлашевского сельского поселения» от 20.03.2017 № 20-05 | 7,83 в кирпич-ном доме |
| 7,51 в панель-ном доме |
| 3 | Б-Катрасьское | Решение Собрания депутатов от 28.02.2017 «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Большекатрасьского сельского поселе-ния от 12.12.2012 №18-06 «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Больше-катрасьского сельского поселения» | 6,50 |
| 4 | В-Сюктерское | Решение Собрания депутатов «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Вурман-Сюктерского сельского поселения» от 11.12.2012 № 21-06 | 6,08 |
| 5 | Ишлейское | Решение Собрания депутатов «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Ишлейского сельского поселения» От 09.11.2016 № 17-02 | 6,50 |
| 6 | Кугесьское | Решение Собрания депутатов «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Кугесьского сельского поселения от 26.04.2016 № 08-03 «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Кугесьского сельского поселения» от 15.12.2016 № 17-03 | 6,08 |
| 7 | Кшаушское | Решение Собрания депутатов «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Кшаушского сельского поселения»от 28.11.2016 №09-03 | 6,08 |
| 8 | Лапсарское | Решение Собрания депутатов от 18.01.2017 № 16-01 «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Лапсарского сельского поселения Чебоксарского района от 13.12.2012 № 18-04 «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Лапсарского сельского поселения» | 6,50 |
| 9 | Сарабакасинское | Решение Собрания депутатов «Об утверждении порядка определения платы за наем жилого помещения муниципального жилого фонда Сарабакасинского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики» от 26.04.2016 № 04-04 | Базовый размер 10,0руб.(с применением коэффициентов К1,К2,К3 |
| 10 | Синъял-Покровское | Решение Собрания депутатов от 20.01.2017 №15-01 «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Синьял-Покровского сельского поселения» | 6,08 |
| 11 | Синьяльское | Решение Собрания депутатов «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Синьяльского сельского поселения от 10.11.2015 №04-05 «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Синъяльского сельского поселения» от 10.11.2015 № 04-05 | 6,08 |
| 12 | Сирмапосинское | Решение Собрания депутатов «Об установлении размера платы за жилое помещение для населения Сирмапосинского сельского поселения» от 17.03.2017 № 12-02 | 6,50 |
| 13 | Шинерпосинское | Решение Собрания депутатов «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Шинерпосинского сельского поселения от 27.05.2016г. № 10-02 «Об установлении размера платы за жилищно-коммунальные услуги для населения Шинерпосинского сельского поселения» от 15.12.2016 № 14-04 | 6,08 |

Нормативный правовой акт органа местного самоуправления, устанавливающий размер платы за наем администрацией Чебоксарского района не разработан.

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 169, 170 ЖК РФ, Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 26.10.2016 № 436 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Чувашской Республики на 2017 год» размер взноса на капитальный ремонт установлен в размере 6 руб. 08 коп. за 1 кв. м. общей площади помещения в многоквартирном доме.

За 2017 год в Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов от сельских поселений было перечислено 2 540,1 тыс. рублей.

Проверкой полноты поступления платы за наем установлено следующее.

В результате проверки выявлено, что начисление за пользование жилым помещением (платы за наем) в 2017 году проводилось по десяти сельским поселениям Чебоксарского района. Общая сумма начислений за наем жилых помещений составила 2 502,7 тыс. руб., поступление от нанимателей жилых помещений составило 1 977,3 тыс. руб., или 79,0 процента.

Населением оплата за наем жилых помещений производилась в восьми сельских поселениях Чебоксарского района, из них в доход бюджета в 2017 году поступило только по семи сельским поселениям Чебоксарского района в общей сумме 981,4 тыс. рублей.

По четырем сельским поселениям Чебоксарского района работа по начислению и сбору платы с граждан за наем жилого помещения не производилась (Абашевское, Большекатрасьское, Ишакское, Синьяльское).

Администрации вышеуказанных сельских поселений не воспользовались правом (по сбору платы за наем жилого помещения) и увеличении неналоговых доходов за счет поступлений от сдачи в наем муниципального жилищного фонда.

**7. Какой организацией (кем) производится оказание услуг по начислению, перерасчету, сбору, взысканию задолженности и перечислению платы за наем (на основании какого нормативного документа), наличие актов сверок по состоянию на 1 января 2018 года с указанными организациями. Предусмотрено ли вознаграждение за оказание указанных услуг.**

Администраторами неналоговых доходов, поступающих в счет платы за наем муниципального жилищного фонда, в части своих полномочий по начислению, взысканию задолженности и сбору являются собственники муниципального жилищного фонда - администрации сельских поселений Чебоксарского района.

Начисление, сбор, взыскание и перечисление платы за наем жилых помещений в 2017 году осуществляли управляющие организации согласно заключенным договорам на оказание услуг по начислению и сбору платы за наем по семи сельским поселениям Чебоксарского района.

Администрациями Кугесьского, Вурман-Сюктерского и Сирмапосинского сельских поселений заключены договора на оказание услуг по начислению и сбору платы за наем с ООО «Жилкомцентр» от 10-11 января 2013 года № б/н. Согласно договорам Управляющая организация (ООО «Жилкомцентр») от имени собственника осуществляет начисление, сбор с нанимателей платы за наем согласно действующим тарифам и перечисляет в доход бюджета сельского поселения в полном объеме поступившую от нанимателей плату за наем до 31 января следующего за истекшим.

Администрацией Лапсарского сельского поселения предоставлен договор управления многоквартирным домом от 31.01.2009 № б/н. заключенный с ООО «Жилкомцентр». Управляющая организация (ООО «Жилкомцентр») от имени собственника осуществляет начисление, сбор с нанимателей платы за наем. Сроки перечисления платы за наем в доход бюджета сельского поселения в договоре не оговорены.

Администрация Атлашевского селького поселения заключила с ООО «Теплоэнергосеть» договор об управлении жилищным фондом, находящимся в собственности Атлашевского селького поселения. Согласно п. 2.2 договора, ООО «Теплоэнергосеть» организовывает сбор платежей за пользование жилыми помещениями (плата за наем), заключает договора найма с нанимателями жилых помещений и осуществляет контроль за их исполнением. Сроки перечисления платы за наем в доход бюджета сельского поселения в договоре не указаны.

Администрация Шинерпосинского сельского поселения заключила с ООО «Ремстройгрупп» договор управления многоквартирными домами от 16.12.2014. Согласно п. 2.1.5 Договора Управляющая организация обязана принимать от нанимателей жилых помещений плату за наем. Размер платы за наем жилого помещения установлен Приложением № 2 к договору. Сроки перечисления платы за наем в доход бюджета сельского поселения в договоре не указаны.

Администрация Ишлейского сельского поселения заключила с МУП «ЖКХ «Ишлейское» договор управления многоквартирными домами от 01.03.2017. Осуществление Управляющей организацией от имени собственника функций по начислению, сбору с нанимателей платы за наем жилых помещений, а также перечисления в доход бюджета сельских поселений, поступивших от нанимателей средств, в договоре не прописаны. Договор на оказание услуг по начислению и сбору платы за наем Ишлейским сельским поселением не представлен.

Вознаграждение за оказание услуг по начислению и сбору платы за наем организациям, осуществляющим управление многоквартирными домами, в предоставленных договорах не предусмотрено.

Управляющие организации (компании), осуществляющие услуги по начислению, взысканию задолженности и сбору и перечислению платы за наем муниципального жилищного фонда отсутствуют в Абашевском, Большекатрасьском, Ишакском, Кшаушском, Сарабакасинском, Синьял-Покровском и Синьяльском сельских поселениях. Работа по сбору платы за наем с нанимателей жилых помещений по договорам социального найма администрациями сельских поселений не проводилась. В 2017 году из вышеперечисленных сельских поселений только в доход бюджета Синьял-Покровского сельского поселения поступила плата на наем жилого помещения в сумме 750 рублей.

По оценочным расчетам, принимая во внимание минимальный размер по каждому вышеуказанному муниципальному образованию, недопоступление дохода в виде платы за наем жилых помещений в консолидированный бюджет Чебоксарского района составило в 2017 году порядка 860,8 тыс. рублей.

Акты сверок по состоянию на 1 января 2018 года предоставили Атлашевское сельское поселение (ООО «Теплоэнергосети) и Шинерпосинское сельское поселение (ООО «Ремстройгрупп»).

Согласно представленной информации по муниципальному жилищному фонду Чебоксарского района сумма начисленной платы за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда за проверяемый период составляет 2 502,7 тыс. рублей, фактически - управляющими организациями собрано средств за наем жилых помещений от нанимателей в размере 1 977,3 тыс. рублей.

В бюджеты сельских поселений плата за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда управляющими организациями перечислено в общей сумме 981,4 тыс. рублей.

Задолженность управляющих организаций по оплате за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда перед бюджетами сельских поселений за проверяемый период составила 995,9 тыс. рублей.

В целом задолженность по плате за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда от управляющих организаций перед бюджетами сельских поселений по состоянию на 01.01.2018 составила 1 483,8 тыс. рублей.

По информации финансового отдела администрации Чебоксарского района за январь-февраль 2018 года в доход бюджета сельских поселений от использования имущества и прав, находящихся в муниципальной собственности управляющими организациями перечислено в сумме 1 150,2 тыс. рублей.

**8. Контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, начисление, учет, взыскание платежей, пеней за наем муниципального жилищного фонда.**

В соответствии п. 2 ст. 160.1 Бюджетного кодекса контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, начисление, учет, взыскание платежей, пеней за наем муниципального жилищного фонда бюджетные полномочия возложены на администратора доходов бюджета – на администрации сельских поселений.

Администрации сельских поселений являются собственниками муниципального жилищного фонда и должны осуществлять контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, начисление, учет, взыскание платежей, пеней за наем муниципального жилищного фонда.

Согласно договорам на оказание услуг по начислению и сбору платы за наем, заключенные с ООО «Жилкомцентр», осуществление контроля за своевременным и в полном объеме внесением нанимателем платы за наем возложены на управляющую организацию по четырем сельским поселениям (Кугесьское сельское поселение, Лапсарское сельское поселение, Вурман- Сюктерское сельское поселение, Сирмапосинское сельское поселение).

В связи с несвоевременной оплатой нанимателями за наем жилых помещений, только за 2017 год недопоступило денежных средств в доход бюджетов сельских поселений 525,4 тыс. рублей.

Работа по взысканию задолженности по договорам социального найма и договорам найма муниципальными образованиями Чебоксарского района не ведется.

Начисление пени за несвоевременную оплату за наем нанимателями жилых помещений администрациями сельских поселений, управляющими организациями не проводится.

**9. Анализ сведений о начислении и поступлении неналоговых доходов от использования муниципального имущества в бюджеты муниципальных образований**

Согласно отчету об исполнении консолидированного бюджета Чебоксарского района на 01 01.2018 неналоговые доходы поступили в сумме 44 069,8 тыс. рублей или 75,9 % к прогнозу на 2017 год, что составляет 73,8 % (59 676,0 тыс. рублей) к аналогичному периоду прошлого года.

В структуре неналоговых доходов основную часть занимают поступления неналоговых доходов от управления и распоряжения муниципальным имуществом.

Согласно предоставленным отделом экономики администрации Чебоксарского района сведений о поступлении неналоговых доходов от управления и распоряжения муниципальным имуществом Чебоксарского района по состоянию на 01.01.2018 поступление неналоговых доходов от управления и распоряжения муниципальным имуществом Чебоксарского района составило всего 36 324,8 тыс. рублей или 90,8 % к плановым назначениям. По сравнению с 2016 годом поступление неналоговых доходов уменьшилось на 34,5 % (55 494,3 тыс. рублей).

Поступление доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности составило 18 248,7 тыс. рублей, что больше утвержденных бюджетных назначений (17 601,1 тыс. рублей) на 647,6 тыс. рублей или на 3,7 %. По сравнению с данными 2016 года (30 206,9 тыс. рублей) в 2017 году доходов от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, поступило меньше на 11 958,2 тыс. рублей или на 39,6 процента.

Доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности сформировались за счет доходов, получаемые в виде арендной платы за земельные участки в сумме 12 040,9 тыс. рублей или на 6,8 % больше плановых назначений (11 273,1 тыс. рублей) и доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном в оперативном управлении органов местного самоуправления (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений) - в сумме 6207,8 тыс. рублей или на 1,9 % меньше плановых назначений (4 493,6 тыс. рублей).

Поступление доходов от продажи материальных и нематериальных активов составило 16 717,9 тыс. рублей, что меньше утвержденных бюджетных назначений (21 000,0 тыс. рублей) на 4 282,1 тыс. рублей или на 20,4 процента. По сравнению с 2016 годом (24 981,4 тыс. рублей) в 2017 году доходов от продажи материальных и нематериальных активов поступило меньше на 8 263,5 тыс. рублей или на 33,1 процента.

Доходы от продажи материальных и нематериальных активов сформировались за счет доходов от реализации имущества, находящегося в муниципальной собственности в сумме 1463,7 тыс. рублей и доходов от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности в сумме 15 254,2 тыс. рублей.

Поступление прочих неналоговых доходов от управления и распоряжения муниципальным имуществом составило 1357,8 тыс. рублей, что меньше утвержденных бюджетных назначений (1390,0 тыс. рублей) на 32,2 тыс. рублей или на 2,3 %. По сравнению с 2016 годом (689,3,0 тыс. рублей) в 2017 году прочие неналоговые доходы увеличились почти в 2,0 раза. В данную группу доходов входит плата за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений жилищного фонда (981,4 тыс. рублей).

Кроме того, в неналоговые доходы бюджета Чебоксарского района включены доходы за счет части прибыли муниципальных унитарных предприятий, остающихся после уплаты налогов и иных обязательных платежей в сумме 0,4 тыс. рублей.

**10. Договора социального найма, соответствие их типовой форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315. Количество заключенных договоров социального найма жилого помещения на 1 января 2017 года и на 1 января 2018 года, в том числе количество договоров по которым установлена плата за наем, с указанием стоимости за 1 кв.м. и сумма начисленной (планируемой) и поступившей платы в бюджет за наем жилых помещений, сданных по договорам социального найма на 1 января 2017 года и на 1 января 2018 года; задолженность по платежам за пользованием жилыми помещениями (плата за наем) в разрезе органов местного самоуправления.**

Данные жилые помещения в соответствии Жилищным кодексом переданы для проживания гражданам по договорам социального найма. В соответствии со ст. 60 Жилищного кодекса по состоянию на 01.01.2017 всего по сельским поселениям заключено 679 договоров социального найма.

# По состоянию на 01.01.2018 всего по сельским поселениям заключено 933 договора социального найма.

#  Выборочной проверкой договоров социального найма жилых помещений установлено, что договора соответствуют типовой форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315.

**11. Количество договоров найма жилых помещений (коммерческий наем) на 1 января 2017 года и на 1 января 2018 года с указанием стоимости аренды за 1 кв.м. и сумма начисленной (планируемой) и поступившей платы в бюджет за наем жилых помещений, на 1 января 2017 года и на 1 января 2018 года; задолженность по платежам за пользованием жилыми помещениями (плата за наем) в разрезе органов местного самоуправления.**

На территории Чебоксарского района договора найма жилых помещений (коммерческий наем) на 1 января 2017 года и на 1 января 2018 года не заключены.

**12. Количество договоров специализированного найма жилых помещений на 1 января 2017 года и на 1 января 2018 года с указанием стоимости за 1 кв.м. и сумма начисленной (планируемой) и поступившей платы в бюджет за наем жилых помещений, на 1 января 2017 года и на 1 января 2018 года; задолженность по платежам за пользованием жилыми помещениями (плата за наем) в разрезе органов местного самоуправления.**

По состоянию на 1 января 2017 года детям-сиротам предоставлены 45 жилых помещений с общей площадью 1210,2 кв. м балансовой стоимостью 38 277,5тыс. рублей, заключены 45 договоров найма специализированного жилого помещения для детей–сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Из них, администрацией Чебоксарского района заключено 34 договора с общей площадью 1210,2 кв. м. балансовой стоимостью 30 839,04 тыс. рублей.

По состоянию на 1 января 2018 года детям-сиротам предоставлены 64 жилых помещений с общей площадью 2295,5 кв. м балансовой стоимостью 55 308,9 тыс. рублей, заключены 64 договора найма специализированного жилого помещения для детей–сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Из них, администрацией Чебоксарского района заключено 53 договора с общей площадью 1868 кв. м. балансовой стоимостью 47 870,4 тыс. рублей.

Согласно договорам найма специализированного жилого помещения для детей–сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение за 1 кв.м. в договоре не указан.

**Выводы:**

1**. Выявлены нарушения правил бухгалтерского учета в части учета муниципального жилищного фонда.**

**В ведомости имущества казны сельских поселений жилые помещения (квартиры) в многоквартирных домах, находящиеся в муниципальной собственности, учитываются как единый объект, отсутствует учет по квартирам (комнатам).**

2. Выявлено несоответствие данных реестра муниципального имущества с данными ведомости имущества казны, как в количественном, так и в стоимостном выражении.

В большинстве поселений отсутствует своевременный и достоверный учет муниципального жилищного фонда, являющегося источником поступления платы за наем жилых помещений.

В нарушение п. 4 Приказа Минэкономразвития России от 30.08.2011 № 424 в реестре не по всем объектам указана балансовая стоимость недвижимого имущества, кадастровая стоимость, реквизиты документов - оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности на недвижимое имущество, даты возникновения и прекращения права муниципальной собственности.

Хочется отметить, что типичные нарушения были выявлены при проведении предыдущего контрольного мероприятия, в части вопроса по ведению реестра муниципального имущества, тем не менее, на момент экспертно-аналитического мероприятия выявленные нарушения полностью не устранены.

**3. Выявлены факты недостоверности сведений реестра муниципальной собственности по причине несвоевременного внесения изменений, касающихся изменения права собственности на объект (в ходе приватизации), списания объекта вследствие его ликвидации, либо приобретения муниципального имущества.**

**Не отслеживается процесс приватизации жилья гражданами.**

**Администрациями сельских поселений не сопоставляются данные реестра муниципального имущества с Перечнем объектов жилищного фонда (квартир, комнат, домов), находящихся в муниципальной собственности, предоставленным МУП Чебоксарского БТИ. Выявлены расхождения как в количественном выражении, так расхождения в общей площади жилых помещений.**

4. Порядок начисления, сбора, взыскания и перечисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда утверждены не по всем сельским поселениям.

5. За 2017 год в Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов от сельских поселений было перечислено 2 540,1 тыс. рублей.

Общая сумма начислений за наем жилых помещений составила 2 502,7 тыс. руб., поступление от нанимателей жилых помещений составило 1 977,3 тыс. руб., или 79,0 процентов.

6. По четырем сельским поселениям Чебоксарского района работа по начислению и сбору платы с граждан за наем жилого помещения не производилась (Абашевское, Большекатрасьское, Ишакское, Синьяльское).

Администрации вышеуказанных сельских поселений не воспользовались правом (по сбору платы за наем жилого помещения) и увеличении неналоговых доходов за счет поступлений от сдачи в наем.

7. Сумма начисленной платы за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда за проверяемый период составляет 2 502,7 тыс. рублей, фактически - управляющими организациями собрано средств за наем жилых помещений от нанимателей в размере 1 977,3 тыс. рублей (79 %).

В бюджеты сельских поселений плата за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда управляющими организациями перечислено в общей сумме 981,4 тыс. рублей.

Задолженность управляющих организаций по оплате за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда перед бюджетами сельских поселений за проверяемый период составила 995,9 тыс. рублей.

В целом задолженность по плате за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда от управляющих организаций перед бюджетами сельских поселений по состоянию на 01.01.2018 составила 1 483,8 тыс. рублей.

8. Не ведется на должном уровне работа по начислению, сбору, взысканию, перечислению и контролю за полнотой поступления платы граждан за наем в бюджет муниципальных образований Чебоксарского района.

9. Сумма выпадающих доходов бюджета муниципальных образований по Чебоксарскому району от использования имущества (плата за наем) за 2017 год, определенная расчетным путем, составляет 1 985 663,21 рубля:

1) сумма поступившей платы за наем за 2017 год исходя из данных отчета об исполнении бюджета – 981 359,72 рубля;

2) Задолженность организаций, осуществляющих сбор, перечисление платы за наем по состоянию на 01.01.2017 составляет 487 841,33 рублей;

3) Задолженность населения за наем по состоянию на 01.01.2017 составляет 265 865,03 рублей;

4) начисленная сумма платы за наем за 2017 год 2 502 720,93 рублей, оплачено населением за наем жилых помещений – 1 977 277,79 рублей;

5) поступление в январе-феврале 2018 года, исходя из данных отчета об исполнении бюджета, платы за наем за 2017 год в сумме 1 150 204,36 рублей;

6) недопоступление доходов составляет 1 124 863,21 рубля = 265 865,03 + 487 841,33 + 2 502 720,93 - 981 359,72 - 1 150 204,36;

7) задолженность организаций осуществляющих сбор, перечисление платы за наем перед бюджетами сельских поселений по состоянию на 01.01.2018 составляет 1 483 759,4 рублей, с учетом перечисления платы за наем за 2017 год в январе и феврале 2018 года остается в сумме 333 555,04 рублей;

8) по шести сельским поселениям где работа по начислению, сбору и перечислению платы за наем не проводилась в 2017 году, по оценочным расчетам, принимая во внимание минимальный размер оплаты за наем за жилые помещения, сумма не поступившая в консолидированный бюджет составляет порядка 860 800,0 рублей;

9) сумма выпадающих доходов 1 985 663,21 рублей=1 124 863,21 + 860 800,0.

10. Не заключены договора о взаимодействии по начислению, сбору, взысканию и перечислению платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда между администрациями сельских поселений и организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами (Лапсарское сельское поселение, Атлашевское сельское поселение, Шинерпосинское сельское поселение, Ишлейское сельское поселение, Синьяльское сельское поселение, Большекатрасьское сельское поселение, Кшаушское сельское поселение, Сарабакасинское сельское поселение).

**Предложения:**

1. Направить отчет о результатах проведенной проверки в Собрание депутатов Чебоксарского района.
2. Направить главе администрации Чебоксарского района Чувашской Республики представление о рассмотрении выявленных в ходе проверки нарушений.
3. Направить материалы проверки в Прокуратуру Чебоксарского района Чувашской Республики.

1. Не возложены на конкретное структурное подразделение Администрации функции по начислению, учету и контролю за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью поступления платы граждан за наем в бюджет.

Предложения:

Решение о взимании платы за пользование жилым помещением в большинстве поселений было принято в течение 2015-2016 года, поэтому доля поступлений платы за наем в общем объеме налоговых и неналоговых доходов бюджетов поселений по итогам 2015 года составила в среднем 2,1% (623,6 тыс. рублей). По итогам 2016 года ее доля увеличилась до 3,3% (1071,3 тыс. рублей). Всего в бюджеты поселений Нолинского района за период 2015-2016 годов и 9 месяцев 2017 года платы за наем поступило 2508,8 тыс. рублей.

Учитывая, что проверочные мероприятия проведены в восьми поселениях из десяти, контрольное мероприятие позволило сформулировать наиболее общие проблемы, связанные с администрированием

городскими и сельскими поселениями района доходов от платы за социальный наем муниципального жилищного фонда.

В большинстве поселений отсутствует своевременный и достоверный учет муниципального жилищного фонда, являющегося источником поступления платы за наем жилых помещений. Не отслеживается процесс приватизации жилья гражданами. В Реестрах муниципальной собственности поселений продолжают учитываться 282 объекта жилищного фонда (20% муниципального жилья, включенного в Реестры), право собственности муниципальных образований на которые прекращено в период с 1993 по 2017 год.Наличие фактов заключения договоров социального найма по объектам жилого фонда, не включенным в Реестрмуниципальной собственности, является еще одним свидетельством ненадлежащего учета муниципального жилья.

Не обеспечено полное и своевременное заключение договоров социального найма с гражданами. Охват жилья договорами социального найма составляет в среднем 40%, при этом в городских поселениях, в собственности которых находится 38,6% муниципальных жилых помещений, этот показатель составляет от 12,3% до 22,5%.

В каждом третьем поселении при заключении договора социального найма не оформлялся акт приема-передачи жилого помещения, т.е. информация о состоянии данного конкретного помещения на момент передачи не фиксировалась, что не позволяет осуществлять контроль за его сохранностью. Между тем, преждевременное ветшание жилого дома влечет снижение ставки за наем и, как следствие, сокращение доходов в бюджет.

В большинстве поселений установлены факты, когда при фактическом предоставлении гражданам жилого помещения плата за наем не начислялась. В результате, общая сумма недополученных доходов, по оценкам контрольно-счетной комиссии, составила более 500 тыс. рублей.

Еще одна проблема связана с несвоевременной оплатой найма. Менее трети нанимателей жилых помещений по договору социального найма добросовестно исполняют обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением.По состоянию на 01.10.2017 года дебиторская задолженность по плате за наем составила 1487 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с началом года на 41,9%. Период неоплаты в среднем составляет 8,8 месяцев, при этом в каждом втором поселении доля задолженности со сроком образования более года составляет 60% и выше.

Отмечена низкая эффективность претензионной работы, направленной на сокращение задолженности по плате за наем, проводилась она нерегулярно, при этом результат ее в дальнейшем не отслеживался. В судебные органы о взыскании задолженности с граждан администрации поселений не обращались.

Нормативная правовая база, регулирующая вопросы в сфере предоставления жилых помещений по договорам социального найма, в том числе в части расчета размера платы за наем жилого помещения, установления базовой ставки платы за наем, в большинстве муниципальных образований района отсутствует, а существующая – не соответствует действующему законодательству. Размер платы за наем во всех сельских поселениях от 5 до 20 раз установлен ниже минимального размера, рассчитанного с учетом Методических указаний,утвержденных приказом Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр, при этом в таких муниципальных образованиях как Кырчанское СП, Лудянское СП, Рябиновское СП ставки в течение последних пяти лет не пересматривались.

Также проверкой установлены нарушения правил бухгалтерского учета как в части учета муниципального жилищного фонда, так и в части учета доходов от платы за наем.

Всего в ходе контрольного мероприятия выявлено 1246 нарушений, из них 496 – нефинансовые нарушения, 750 – финансовые нарушения на общую сумму 22,2 млн. рублей, из них устранено на сумму 13,5 млн. рублей.

По результатам проверочных мероприятий контрольно-счетной комиссией направлено 8 представлений, включающих 56 предложений, из которых на 25.01.2018 реализовано 20.

По итогам мероприятия органам местного самоуправления поселений предложено решить следующие вопросы:

договор

- с учетом требований приказа Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр утвердить положение о расчете размера платы за наем жилого помещения, а также ставки платы за наем в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома