

**РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)**

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА ЯКУТСКА**

677027, г. Якутск, ул. Кирова, 18, блок В, к. 12.12, тел/факс: (4112)42-45-20 e-mail: [controlykt@mail.ru](mailto:controlykt@mail.ru)

г. Якутск «03» марта 2017 года

**Отчет**

**Об итогах проверки поступления доходов от платежей за пользование жилым помещением в многоквартирных домах (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда городского округа «город Якутск» за 2015 – 2016 годы**

1. **Основание для проведения проверки:**

План работы Контрольно-счетной палаты города Якутска на I квартал 2017 года, распоряжение Председателя Контрольно-счетной палаты города Якутска №02 от 10.01.2017 года. Отчет составлен на основании акта проверки от 20.02.2017 года.

1. **Цель проверки:**

Правильность начисления, полнота и своевременность поступления в бюджет города доходов от платежей за пользование жилым помещением в многоквартирных домах (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда городского округа «город Якутск».

1. **Объекты проверки:**

Муниципальное казенное учреждение «Департамент жилищных отношений».

1. **Проверяемый период:**

2015 и 2016 годы.

**Проверкой установлено:**

1. Согласно ст. 60, 61 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный орган местного самоуправления) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, договором социального найма данного жилого помещения.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Функция по заключению договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа «город Якутск» осуществляется коллегиальным органом Окружной администрации города Якутска – Общественно-жилищной комиссией городского округа «город Якутск».

Согласно п.3 ст.155 Жилищного кодекса РФ наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения. Таким образом, средства, собранные в виде платы за наем муниципальных жилых помещений, поступают в местный бюджет ГО "город Якутск".

Согласно Уставу, функцию уполномоченного органа городского округа «город Якутск» по предоставлению жилья социального найма выполняет Департамент жилищных отношений Окружной администрации города Якутска (далее МКУ ДЖО).

В соответствии с пунктом 3 статьи 156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма устанавливался Постановлениями Окружной администрации города Якутска.

Так, согласно постановлению Окружной администрации города Якутска от 13.01.2015 года N3п размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в городском округе "город Якутск" за 2015 год составил:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Плата за наем | Ед. изм. | Период действия тарифов | |
| 01.01.15 по 30.06.15 | 01.07.15 по 30.06.16 |
| В каменных благоустроенных домах | руб. за 1 кв. м. | 4,71 | 4,99 |
| В деревянных благоустроенных домах | руб. за 1 кв. м. | 3,14 | 3,33 |
| В неблагоустроенных и частично благоустроенных | руб. за 1 кв. м. | 2,81 | 2,98 |

Согласно постановлению Окружной администрации города Якутска от 23.06.2016 года N158п размер платы за пользование жилым помещением в многоквартирных домах (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в городском округе "город Якутск" за 2016 год составил:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Плата за наем | Ед. изм. | Период действия тарифов |
| с 01.07.2016 по 30.06.2017 |
| В каменных благоустроенных домах | руб. за 1 кв. м. | 5,31 |
| В деревянных благоустроенных домах | руб. за 1 кв. м. | 3,55 |
| В неблагоустроенных и частично благоустроенных деревянных домах | руб. за 1 кв. м. | 3,17 |

В соответствии с вышеуказанным постановлениям:

* граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем);
* граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма в домах, признанных в установленном законом порядке непригодными для проживания, освобождаются от несения платы за пользование жилым помещением (платы за наем);
* с платы за наем НДС не взимается.

На основании п. 1.5 Распоряжения главы городского округа "город Якутск" от 19.06.2006 № 556р "Об утверждении Положения о порядке платы за наем муниципальных жилых помещений по ГО "город Якутск" установлено, что плата за пользование муниципальными жилыми помещениями не взимается с граждан, проживающих в неблагоустроенных и частично неблагоустроенных жилых домах.

Таким образом, не внесены соответствующие изменения в Положение о плате за наем с граждан, проживающих неблагоустроенных и частично неблагоустроенных жилых домах, в связи с установлением платы за пользование неблагоустроенных и частично неблагоустроенных жилых домах.

***Следует отметить, что вышеуказанное замечание отмечалось Контрольно-счетной палатой города Якутска в 2011 и 2014 годах, но Окружной администрацией города Якутска не предприняты меры по устранению данного замечания.***

В соответствии с Распоряжением Окружной администрации города Якутска от 26.01.2017 года №84р, распоряжение Главы городского округа от 19.06.2006 года №556р «Об утверждении Положения о порядке платы за наем муниципальных жилых помещений по ГО «город Якутск» признано утратившим силу. В настоящий момент разрабатывается новое Положение.

1. Согласно отчету об исполнении бюджета МКУ «Департамент жилищных отношений» утвержденный план от поступления доходов по оплате за найм жилого помещения за 2015 год составил **6 030 500,0 рублей**, исполнено **5 747 423,78 рублей** или **95,3%** от плана.

За 2016 год плановые показатели составили **4 990 500,0 рублей**, исполнено **4 483 138,31 рублей** или **89,8%** от плана.

# Расчеты и обоснования плановых показателей доходов за 2015-2016 годы не представлены.

*Согласно, пояснительной записки МКУ «Департамент жилищных отношений» за основу плановых показателей принимается сумма поступлений доходов в финансовом году с учетом планируемого повышения тарифов на следующий финансовый год.*

1. Согласно оборотно-сальдовой ведомости по счету 205.21 по состоянию на 01.01.2015 года дебиторская задолженность по оплате за пользование жилым помещением составила **524 956,22 рублей**. За 2015 год по договорам социального найма за пользование **6 035** жилыми помещениями начислено **12 801 874,20 рублей**, поступило доходов **5 775 190,24 рублей**. Возвращено гражданам – **27 766,46 рублей**. Дебиторская задолженность на конец года составила **7 551 640,18 рублей**.

**За 2016 год по договорам социального найма согласно оборотно-сальдовой ведомости по счету 205.21 начисление отсутствует**. Поступило доходов **4 513 383,6 рублей**. Возвращено гражданам – **30 245,29 рублей**. Дебиторская задолженность по состоянию на 01.01.2017 года составила **3 068 501,87 рублей**.

**В нарушение положений** [Инструкции](garantf1://12080849.2000/)**, утвержденной** [приказом](garantf1://12080849.0/) **Минфина России от 01.12.2010 № 157н, а также** [Инструкции](garantf1://12080897.2000/)**, утвержденной** [приказом](garantf1://12080897.0/) **Минфина России от 06.12.2010 №162н, уполномоченный орган в 2016 году не отразил в бюджетном учете по счету 205.21 сумму начисления по договорам социального найма за 2016 год. По программе «Квартплата. Найм» начисление составило 8 499 926,18 рублей.** С учетом дебиторской задолженности по состоянию на 01.01.2017 года в сумме **3 068 501,87 рублей** неуплаченная сумма платы за найм жилых помещений составляет **11 568 428,05 рублей**.

*Согласно пояснению специалистов МКУ «ДЖО», начисление платы за социальный найм не отражена в связи с длительным проведением инвентаризации имущества городского округа «город Якутск». По итогам инвентаризации в 2017 году в бюджетный учет будут внесены соответствующие проводки.*

1. Согласно предоставленной информации МКУ «Расчетно-биллинговый центр» о начислениях, перерасчетах и оплатах за пользование жилым помещением из программы «Квартплата.Найм» за 2015 год за пользование жилым помещением начислено **11 440 836,96 рублей**. Оплачено гражданами – **6 737 929,6 рублей**. За 2016 год начислено **10 765 879,19 рублей**, оплачено – **4 356 133,12 рублей**.

Разница в начислениях и оплате приведена в таблице 1.

Таблица 1 в рублях.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | МКУ ДЖО | | МКУ РБЦ | | Разница | |
| Начислено | Оплачено | Начислено | Оплачено | по начислению | по оплате |
| 2015 | 12 774 107,74 | 5 775 190,24 | 11 440 836,96 | 6 737 929,60 | 1 333 270,78 | - 962 739,36 |
| 2016 | 8 499 926,18 | 4 513 383,60 | 10 765 879,19 | 4 356 133,12 | - 2 265 953,01 | 157 250,48 |
| **Итого** | **21 274 033,92** | **10 288 573,84** | **22 206 716,15** | **11 094 062,72** | **- 932 682,23** | **- 805 488,88** |

Также имеется разница в количестве нанимаемых жилых помещений. (см. Таблица 2)

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Год** | **МКУ ДЖО** | **МКУ РБЦ** | **Разница** |
| 2015 | 6035 | 6308 | 273 |
| 2016 | 5554 | 5758 | 204 |

*Согласно, пояснительной записки разница в начислениях, оплате и количестве жилых помещений может возникнуть в связи с выгрузкой МКУ «Расчетно-биллинговый центр» данных, содержащих о приватизированных, аварийных и снесенных жилых помещениях*.

1. **В нарушение пп.5 п.3 ст. 67 Жилищного кодекса РФ 9 069 нанимателями жилых помещений не внесены оплаты за пользование жилыми помещениями. Сумма неоплаченных платежей за проверяемый период составила 17 954 666,31 рублей, в том числе:**

* **за 2015 год – 4 733 нанимателя на сумму 9 789 024,35 рублей;**
* **за 2016 год – 4 336 нанимателей на сумму 8 165 642,06 рублей**.

*Согласно пояснению специалистов МКУ «ДЖО» сумма начисленных платежей является не точной в связи с содержанием искаженных данных в программе «Кварплата. (Найм)», а именно отражение начислений по приватизированному и аварийному жилищному фонду.*

1. **Департаментом жилищных отношений не представлена информация по количеству действующих договоров предоставленных по договорам социального найма, их площадь.**

Отсутствует реестр заключенных договоров социального найма. Следует отметить, что функция учёта и регистрации договоров является неотъемлемой стадией договорного процесса любого предприятия. Любая организация должна вести **реестр заключенных и подписанных договоров**.

1. Согласно реестру начисления за найм количество жилых помещений за 2015 год составляет **6035 ед**., за 2016 год – **5554 ед**. При этом, согласно реестру поступления за найм имеются жильцы, оплатившие за найм жилых помещений, адреса которых отсутствуют в реестре начисления. Так за 2015 год количество жилых помещений отсутствующих в реестре начисления составила **215 ед**., 2016 году – **230 ед**. Сумма поступлений за проверяемый период составила **1 471 767,29 рублей**, в том числе:

* за 2015 год - **794 800,06 рублей**;
* за 2016 год – **676 967,23 рублей**.

*Согласно, пояснению специалистов МКУ «Департамент жилищных отношений», отсутствие в реестре начисления по жилым помещениям, по которым имеются поступления платежей за социальный найм связано с тем, что в платежных документах отсутствуют адреса, за которые производились платежи. В связи с этим сотрудником бухгалтерии разносятся платежи на адреса по прописке плательщика, по которым жилые помещения приватизированы.*

1. Отделом претензионной работы с населением МКУ «Департамент жилищных отношений» не должным образом ведется работа по взысканию задолженностей за пользование жилыми помещениями. Так за 2015 год сумма взысканных задолженностей за найм жилья составила **129 844,01 рублей**, подготовлены **319 уведомления** о задолженности за найм жилья на сумму **1 384 665,37 рублей**. За 2016 год сумма взысканных задолженностей составила **512 653,48 рублей**, подготовлены **193 уведомления** о задолженности за найм жилья на сумму **3 407 296,94 рублей**. Со слов специалистов Департамента жилищных отношений за 2016 год были выбраны наниматели жилых помещений, с наиболее крупными суммами долгов.
2. Проверить полноту поступления платы за наем не представляется возможным, в связи с отсутствием в перечне муниципальных квартир сведений о степени благоустроенности жилых помещений.

Следует отметить, что согласно протоколу №ПР-ГЛ-129 совещания по итогам проверок Управлением муниципального контроля и взаимодействия со структурными подразделениями при проведении проверок, обследований от 16.05.2016 года под председательством Главы городского округа «город Якутск» Николаева А.С. Протокольным решением, Департаменту жилищных отношений поручено усилить работу по ведению реестра муниципального жилого фонда и провести инвентаризацию муниципального жилого фонда совместно с управлениями административных округов и пригородов. Срок исполнения решения определен до 01.12.2016 года.

На момент проверки протокольное решение главы городского округа «город Якустк», т. е. инвентаризация муниципального жилого фонда не выполнена.

**Выводы**

1. Утвержденный план от поступления доходов по оплате за найм жилого помещения за 2015 год составил **6 030 500,0 рублей**, исполнено **5 747 423,78 рублей** или **95,3%** от плана.

За 2016 год плановые показатели составили **4 990 500,0 рублей**, исполнено **4 483 138,31 рублей** или **89,8%** от плана.

1. За основу плановых показателей принимается сумма поступлений доходов в финансовом году с учетом планируемого повышения тарифов на следующий финансовый год.
2. Общая сумма проверенных средств составляет **39 666 970,62 рублей**, из них:

* за 2015 год – **26 653 660,84 рублей**;
* за 2016 год – **13 013 309,78 рублей.**

1. Сумма недополученного дохода в бюджет городского округа в виде платы за найм по учету МКУ «Департамент жилищных отношений» составила **11 568 428,05 рублей**, в том числе:

* сумма дебиторской задолженности за 2015 год **- 3 068 501,87 рублей;**
* начисление за найм жилых помещений в 2016 году по программе «Квартплата. Найм» - **8 499 926,18 рублей**

1. Общая сумма выявленных нарушений составила **26 454 592,49 рублей**, в том числе:

* В нарушение положений [Инструкции](garantf1://12080849.2000/)**,** утвержденной [приказом](garantf1://12080849.0/)Минфина России от 01.12.2010 № 157н, а также [Инструкции](garantf1://12080897.2000/)**,** утвержденной [приказом](garantf1://12080897.0/) Минфина России от 06.12.2010 №162н, уполномоченный орган в 2016 году не отразил в бюджетном учете по счету 205.21 сумму начисления по договорам социального найма. По программе «Квартплата.Найм» начисление за 2016 год составила **8 499 926,18 рублей;**
* В нарушение пп.5 п.3 ст. 67 Жилищного кодекса РФ **9 069 нанимателями** жилых помещений не внесены оплаты за пользование жилыми помещениями. Сумма начисленных платежей за проверяемый период составила **17 954 666,31 рублей**, в том числе:

- за 2015 год – 4 733 нанимателя на сумму9 789 024,35 рублей;

- за 2016 год – 4 336 нанимателей на сумму 8 165 642,06 рублей.

1. В противоречии Положения о порядке платы за наем муниципальных жилых помещений по ГО "город Якутск" утвержденной Распоряжением главы городского округа "город Якутск" от 19.06.2006 № 556р удерживается плата за пользование муниципальными жилыми помещениями с граждан, проживающих в неблагоустроенных и частично неблагоустроенных жилых домах. Вышеуказанное замечание отмечалось Контрольно-счетной палатой города Якутска в 2011 и 2014 годах, но Окружной администрацией города Якутска не предприняты меры по устранению данного замечания.
2. В период проверки, в соответствии с Распоряжением Окружной администрации города Якутска от 26.01.2017 года №84р, распоряжение Главы городского округа от 19.06.2006 года №556р «Об утверждении Положения о порядке платы за наем муниципальных жилых помещений по ГО «город Якутск» признано утратившим силу. В связи, с чем на данный момент отсутствует Положение о порядке платы за наем жилья.
3. Проверить полноту поступления платы за наем не представляется возможным, в связи с отсутствием в перечне муниципальных квартир сведений о степени благоустроенности жилых помещений.
4. Имеется разница в предоставленных информациях МКУ «Департамент жилищных отношений» и МКУ «Расчетно-биллинговый центр» по начислению, оплате, а также по количеству нанимаемых жилых помещений по программе «Квартплата. Найм».

Разница по начислению за найм жилого помещения составляет **3 599 223,79 рублей**, в том числе:

* за 2015 год – 1 333 270,78 рублей;
* за 2016 год – 2 265 953,01 рублей.

Разница по оплате составляет **1 119 989,84 рублей**, из них:

* за 2015 год – 962 739,36 рублей;
* за 2016 год – 157 250,48 рублей.

Разница по количеству нанимаемых жилых помещений составила 477 жилых помещений, из них за 2015 год – 273 жилых помещения, за 2016 год – 204 жилых помещения.

1. Департаментом жилищных отношений не представлена информация по количеству действующих договоров предоставленных по договорам социального найма, с указанием объема занимаемых площадей.
2. Отсутствует реестр заключенных договоров социального найма.
3. Неудовлетворительно ведется работы по взысканию задолженностей за пользование жилыми помещениями. Имея дебиторскую задолженность в размере **7 551 640,18 рублей**, Отделом претензионной работы с населением МКУ «Департамент жилищных отношений» за проверяемый период взыскано с нанимателей жилых помещений только **642 497,49 рублей**, в том числе: за 2015 год - **129 844,01 рублей**, за 2016 год - **512 653,48 рублей**. Подготовлены **512 уведомления** о задолженности на сумму **4 791 962,31 рублей**, из них: за 2015 год – **319 уведомлений** на сумму **1 384 665,37 рублей**, за 2016 год – **193 уведомления** на сумму **3 407 296,94 рублей**.
4. Департаментом жилищных отношений не выполнено протокольное поручение главы городского округа «город Якутск» №ПР-ГЛ-129 от 16.05.2016 года по проведению инвентаризации муниципального жилого фонда. Срок исполнения решения определен до 01.12.2016 года. Не издан внутренний приказ о проведении инвентаризации, не создана инвентаризационная комиссия.
5. На основании вышеизложенного, Контрольно-счетная палата пришла к выводу о неудовлетворительной работе МКУ «Департамент жилищных отношений» по ведению реестра муниципального жилого фонда и по пополнению доходной части местного бюджета от поступлений платы за найм жилых помещений.

**Предложения**

1. Направить отчет по итогам проверки Главе городского округа «город Якутск» (Николаев А.С.) для принятия мер:

* в целях упорядочения, систематизации и прозрачности учёта муниципального жилищного фонда разработать и принять нормативно-правовые акты городского округа о порядке учета, контроля, управления и распоряжения объектами жилищного фонда городского округа;
* рассмотреть вопрос о соответствии занимаемой должности директора МКУ «Департамент жилищных отношений» Ткаченко И.В. за неудовлетворительное исполнение своих обязанностей.

1. Департаменту жилищных отношений (Ткаченко А.В.) для принятия мер:

* по разработке нового Положения о порядке платы за наем муниципальных жилых помещений по ГО «город Якутск»;
* по разработке методики прогнозирования поступлений доходов в местный бюджет;
* по проведению инвентаризации муниципального жилого фонда, реестр муниципального жилого фонда привести в соответствие с законодательствами РФ;
* по проведению инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности по договорам социального найма за пользование жилыми помещениями;
* по усилению претензионно-исковых работ с неплательщиками платы за найм жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
* в целях предоставления достоверной информации, ежемесячно провести сверку начисления и оплаты за найм жилых помещений с МКУ «Расчетно-биллинговый центр», вести **реестр заключенных и подписанных договоров**;
* операции с жилыми помещениями в бюджетном учете вести в соответствии положений [Инструкции](garantf1://12080849.2000/)**,** утвержденной [приказом](garantf1://12080849.0/)Минфина России от 01.12.2010 № 157н, а также [Инструкции](garantf1://12080897.2000/)**,** утвержденной [приказом](garantf1://12080897.0/) Минфина России от 06.12.2010 №162н.

1. Предоставить информацию о принятых мерах в срок до 14.04.2017 года в адрес Контрольно-счетной палаты города Якутска.
2. Контроль за исполнением решения возложить на инспектора Контрольно-счетной палаты города Якутска Румянцева А.Н.

Инспектор А.Н. Румянцев