



**КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНАЯ ПАЛАТА
ГОРНОЗАВОДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПЕРМСКОГО КРАЯ
(КСП ГОРНОЗАВОДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА)**

18.10.2022

№ 21

З А К Л Ю Ч Е Н И Е

**на проект решения Горнозаводской городской Думы Пермского края
«Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа
Пермского края для коммерческого использования»**

Заключение контрольно-счётной палаты Горнозаводского городского округа Пермского края на проект решения Думы Горнозаводского городского округа Пермского края «Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа Пермского края для коммерческого использования» подготовлено в соответствии с Положением о контрольно-счётной палате Горнозаводского городского округа Пермского края, утвержденным решением Думы Горнозаводского городского округа от 24.11.2021 г. № 422, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными актами законодательства Российской Федерации, Пермского края, нормативными правовыми актами Горнозаводского городского округа.

Проект решения Думы Горнозаводского городского округа Пермского края «Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа Пермского края для коммерческого использования» (далее – проект решения) разработан в целях реализации прав граждан на жилое помещение и привлечения в бюджет Горнозаводского городского округа Пермского края дополнительных финансовых средств.

Пунктом 6) части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального, городского округа отнесено «обеспечение проживающих в муниципальном, городском округе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством».

Пунктом 5) части 1 статьи 14 Жилищного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений отнесено «предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда».

Пунктом 3) части 2 статьи 19 Жилищного кодекса РФ определено, что «муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям». Частью 3 статьи 19 Жилищного кодекса РФ определено, что в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части.

Из положений статьи 19 Жилищного кодекса РФ следует, что муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - это муниципальный жилищный фонд за исключением жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма и договорам найма жилищного фонда социального использования, а также жилых помещений специализированного жилищного фонда.

Предоставление жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилищного фонда социального использования регулируется Разделом III Жилищного кодекса РФ.

Предоставление жилого помещения по договору найма (так называемый коммерческий наем) регулируется Главой 35 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливаются органами местного

самоуправления. Плата за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями, утвержденными Приказом Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений **по договорам социального найма и договорам найма** жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда». Методика расчета размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа Пермского края утверждена решением Думы Горнозаводского городского округа Пермского края от 23 декабря 2020 г. № 312 «Об утверждении Методики расчета размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа Пермского края». Пункт 1.1. указанной Методики определено: «Настоящая Методика устанавливает **единый** на территории Горнозаводского городского округа Пермского края порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением, занимаемым по **договору социального найма или договору найма** жилого помещения.

В нарушение части 3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, Приказа Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», решения Думы Горнозаводского городского округа Пермского края от 23 декабря 2020 г. № 312 «Об утверждении Методики расчета размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа Пермского края», Проектом решения предлагается утвердить Методику расчета платы **за коммерческий наем** жилых помещений муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа Пермского края (далее - проект Методики).

Формула расчета размера платы, используемая в проекте Методики, не соответствует Приказу Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр. Используемая в проекте Методики базовая ставка платы в размере 50 рублей за 1 кв.м. в месяц не имеет финансово-экономического обоснования.

Представленная методика расчета платы за коммерческий наем противоречит Федеральному законодательству и НПА Горнозаводского городского округа.

Разделом V Методики расчета размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа Пермского края, утвержденной решением Думы Горнозаводского городского округа Пермского края от 23 декабря 2020 г. № 312 «Об утверждении Методики расчета размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа Пермского края», определено: «Установить **для всех нанимателей** жилых помещений Горнозаводского городского округа Пермского края коэффициент соответствия платы - **0,2**». Пунктом 2.2. методических указаний, утвержденными Приказом Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым

помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (в редакции Приказа Минстроя России от 01.07.2022 N 536/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 г. N 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда»), установлено: «Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, по договорам социального найма в интервале **[0;1]**, по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в интервале **[1;2]**».

Решение Думы Горнозаводского городского округа Пермского края от 23 декабря 2020 г. № 312 не соответствует действующему законодательству.

Контрольно-счетная палата рекомендует администрации Горнозаводского городского округа:

подготовить изменения в решение Думы Горнозаводского городского округа Пермского края от 23 декабря 2020 г. № 312 «Об утверждении Методики расчета размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Горнозаводского городского округа Пермского края» и внести их на рассмотрение Думы Горнозаводского городского округа Пермского края.

Вывод: рекомендуем Думе Горнозаводского городского округа Пермского края отклонить представленный проект решения.

Председатель контрольно-счётной палаты
Горнозаводского городского округа
Пермского края

А.Н. Бобриков