**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**на проект решения Вяземского окружного Совета депутатов « Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области»**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Вязьма | 25.06.2025 года |

**Основание проведения экспертно-аналитического мероприятия:**

* ст.9 Федерального закона от 07.02.2011 №6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований»;
* Регламент Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, утвержденный приказом Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области от 09.01.2025 №1;
* Положение о Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, утвержденное решением Вяземского районного Совета депутатов от 22.10.2024 №20;
* п.1.3. Плана работы Контрольно-ревизионной комиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области на 2025 год, утвержденного приказом от 20.01.2025 №25.

**Цель экспертно-аналитического мероприятия:**

* оценка соответствия проекта решения Вяземского окружного Совета депутатов « Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области действующему законодательству Российской Федерации;
* анализ нормативно-правовой базы на уровне муниципального образования.

**Нормативно-правовая база:**

* Конституция Российской Федерации (далее – Конституция РФ);
* Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ);
* Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ);
* Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ);
* Приказ 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» » (далее − Приказ Минстроя России от 27.09.2016 №668/пр);
* Областной закон от 10.06.2024 №87-з «О преобразовании муниципальных образований, входящих в состав муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, путем объединения всех поселений во вновь образованное муниципальное образование с наделением его статусом муниципального округа, об установлении численности и срока полномочий депутатов представительного органа первого созыва вновь образованного муниципального округа, а также порядка избрания, полномочий и срока полномочий первого главы вновь образованного муниципального округа» (далее − Областной закон от 10.06.2024 №87-з);
* Устав муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области (далее – Устав).

**Предмет экспертно-аналитического мероприятия:** проект решения Вяземского окружного Совета депутатов «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» (далее – проект Решения, Положение).

Проект решения поступил в Контрольно-ревизионную комиссию муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области (далее – Контрольно-ревизионная комиссия) с сопроводительным письмом от Вяземского окружного Совета депутатов (исх. №213 от 20.06.2025 года) для проведения экспертизы и подготовки заключения.

Проект решения и Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области разработан Администрацией муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области (далее - Администрация).

Вместе с проектом Решения в Контрольно-ревизионную комиссию муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области для проведения экспертизы представлены:

* сопроводительное письмо Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области от 19.06.2025 №2730/02-17 (копия);
* пояснительная записка к проекту Решения (копия);
* заключение по результатам антикоррупционной экспертизы проекта Решения Вяземского окружного Совета депутатов «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» от 19.06.2025 года №25 (копия).

Проект решения Вяземского окружного Совета депутатов «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» подготовлен в целях определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области.

При проведении экспертизы проведен анализ и соотношение положений проекта Решения с нормами федерального законодательства и муниципальными правовыми актами в соответствующей сфере.

***В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено:***

1. **Анализ федерального законодательства и муниципальных правовых актов в соответствующей сфере**

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований). Плата за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома (часть 4 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Приказом Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр утверждены Методические указания 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 (далее – Методические указания).

Согласно пункту 1.2 Методических указаний настоящие Методические указания предназначены для использования органами местного самоуправления. При установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать положения части 5 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которым установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (пункт 1.3 Методических указаний).

**II**. **Анализ проекта решения.**

Проектом решения предлагается:

**1. Утвердить** **Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области согласно приложению №1.**

*Согласно ч.3 ст.156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.*

**2. Установить размер платы за пользование муниципальным жилым помещением (платы за наем) в зависимости *от коэффициента, характеризующего благоустройство жилого помещения согласно приложению № 2*.**

*Данный пункт проекта решения не соответствует:*

*- п.4 ст. 156 ЖК РФ в котором определено: «Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома»;*

*- п.4.1. Приказа Минстроя России от 27.09.2016 №668/пр в котором определено: «Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома»;*

*- раздела 6 предлагаемого к утверждению Положения.*

*Учитывая вышеизложенное, предлагаемое к утверждению приложение № 2 не соответствует действующему законодательству Российской Федерации.*

**3.Установить коэффициент соответствия платы единый для всех нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области в размере 0,1716.**

*Пунктом 2.2 Приказа Минстроя России от 27.09.2016 №668/пр определено, что 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].*

**4. Признать утратившими силу:**

**4.1. Решение Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 28.02.2017 № 11 «Об утверждении Методики установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области».**

**4.2. Решение Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 15.12.2021 № 94 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области».**

**4.3. Решение Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 03.09.2024 № 54 «Об индексации размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма и договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области».**

*Пункт 4 настоящего проекта решения соответствует Областному закону от 10.06.2024 №87-з, ст.38**Регламента Вяземского окружного Совета депутатов.*

**5. Данное решение вступает в силу со дня его принятия и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 июля 2025 года.**

*Согласно положениям п.13 ст.35 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» регламентирована процедура подписания и обнародования нормативных правовых актов, принятых представительным органом муниципального образования.*

**III**. **Анализ проекта Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области разработан Администрацией муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области**

Одним из важных и основополагающим критерием в установлении размера платы за пользованием жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма является месторасположение дома.

**Местоположение дома** — это место, где находится объект, и то, как это расположение влияет на качество жизни в нём.

В представленном проекте «Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» в п. 6.2. Коэффициент К3 месторасположения дома предлагается в следующей редакции:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **расположение дома** | **значение К3** |
| 1 | Многоквартирные жилые дома, расположенные на территории города, имеющие все виды благоустройства, включая лифты и мусоропроводы, в т.ч. с заваренными мусоропроводами | 1,2 |
| 2 | Многоквартирные жилые дома, расположенные на территории города и на ул.50 лет Победы с. Вязьма-Брянская, имеющие все виды благоустройства, кроме лифтов и мусоропроводов | 1,0 |
| 3 | Многоквартирные жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, расположенные на территории города.Дома, расположенные на территории иных населенных пунктов (сельских комитетов). | 0,8 |

Рассматривая значения, приводящие к различиям коэффициента К3 «месторасположение дома» (имеющие все виды благоустройства, включая лифты и мусоропроводы, в том числе с заваренными мусоропроводами; имеющие все виды благоустройства, кроме лифтов и мусоропроводов; имеющие не все виды благоустройства), Контрольно-ревизионная комиссия считает, что *к месторасположению дома данные значения не имеют никакого отношения.*

При оценке местоположения дома учитывают разные факторы, например:

* **транспортная доступность (**удобно ли добираться от дома до работы или других важных объектов на общественном транспорте или личном автомобиле);
* **экологическая обстановка** ( наличие зелёных зон, шумового фона, загрязнения воздуха);
* **безопасность района (**уровень преступности, освещённость улиц, наличие охраны и видеонаблюдения);
* **социальное окружение** (социальный статус и возрастная структура жителей микрорайона);
* **культурные и бытовые особенности (н**екоторые районы имеют определённую специфику, которая может повлиять на комфорт проживания).

***Учитывая вышеизложенное, Контрольно-ревизионная комиссия муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области считает п.6.2 в части изложения Коэффициента 3 «местоположение дома» некорректным и невозможным к утверждению.***

Рассмотрев проект решения Вяземского окружного Совета «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» и Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области», Контрольно-ревизионная комиссия ***рекомендует вернуть*** проект решения Вяземского окружного Совета депутатов «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области» и Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области ***на доработку для приведения в соответствии с действующим законодательством:***

- п.2 проекта решения Вяземского окружного Совета «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области»;

- п. 6.2 в части изложения Коэффициента 3 местоположения дома «Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области».

|  |  |
| --- | --- |
| Аудитор Контрольно-ревизионнойкомиссии муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области | **М.М. Денисов** |