**Аналитическая записка**

**по результатам финансовой экспертизы структуры размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год с учетом увеличения МРОТ до уровня 22440 рублей, ростом цен и тарифов РСО (16,67%)**

|  |  |
| --- | --- |
| 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 структуры размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год с учетом увеличения МРОТ до уровня 22440 рублей, ростом цен и тарифов РСО (16,67%) действующему законодательству Российской Федерации и нормативной правовой базе на уровне муниципального образования.

**Перечень нормативных правовых актов:**

* 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);
* Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491, Правила содержания общего имущества),
* Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») (далее - Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290),
* Приказ Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы» (далее - Приказ Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр, Методические рекомендации);
* 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);
* решение Вяземского окружного Совета депутатов от 25.02.2025 №6 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области».

**Предмет экспертно-аналитического мероприятия:** структуры размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год с учетом увеличения МРОТ до уровня 22440 рублей, ростом цен и тарифов РСО (16,67%) (далее - структуры размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год).

1. В ходе рассмотрения и изучения предоставленного документа (структура размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год с учетом увеличения МРОТ до уровня 22440 рублей, ростом цен и тарифов РСО (16,67%)), установлено:

В соответствии с абз.15 ч.1 ст.2 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Согласно п.9 ч.1 ст.17, ч.3 ст.34, п.5 ч.1 ст.44 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ полномочия органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения определяются федеральными законами и уставом муниципального образования.

Установление размера платы за содержание жилого помещения является полномочием органов местного самоуправления по решению вопроса местного значения в сфере жилищных отношений (п.6 ч.1 ст.16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ).

Согласно ч.7 ст.7 Устава муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области (далее - Устав муниципального образования), утвержденного решением Вяземского окружного Совета депутатов от 18.12.2024 №79, к вопросам местного значения относится обеспечение проживающих в Вяземском муниципальном 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.

В соответствии со ст.210 Гражданского кодекса Российской Федерации (собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (ст.249 ГК РФ).

Согласно п.1 ч.1 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Как следует из ч.1 ст.39 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (ч.2 ст.39 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

В силу ч.4 ст.158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

На основе приведенных положений гражданского и жилищного законодательства Правительство Российской Федерации во исполнение полномочий, возложенных на него ч.3 ст.39 и ч.1.2 ст.161 ЖК РФ, утвердило:

* Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливающие, в частности, порядок определения состава общего имущества в многоквартирном доме и исчисления размера расходов на его содержание (Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491);
* Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), и Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Минимальный перечень) (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290).

При этом в силу п.34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, в случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом.

Кроме того, п.35 Правил содержания общего имущества установлен принцип соразмерности платы за содержание жилого помещения, размера обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, и перечня, объема и качества услуг и работ.

При этом, под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (п.14 Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 №22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»).

Приказом Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр утверждены Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы. Согласно настоящим Методическим рекомендациям:

* *тип многоквартирного дома* рекомендуется определять *исходя из его конструктивных и технических характеристик, степени благоустройства и перечня инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома* (пункт 2.1);
* *размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме* ***рекомендуется определять по типам многоквартирных домом посредством расчета среднего значения размеров платы за содержание жилого помещения***, утвержденных исходя из Минимального перечня общими собраниями собственников помещений в однотипных многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, *в составе которого находится муниципальное образование, действующих на момент осуществления расчета (определения) размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и не предусматривающих дополнительных работ и услуг (пункт 3.3)*;
* при осуществлении расчета (определения) средних значений размеров платы ***рекомендуется использовать информацию о принятых общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах решениях об утверждении платы за содержание жилого помещения исходя из Минимального перечня и не предусматривающих дополнительных работ и услуг, размещенную в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а при ее отсутствии в указанной системе - информацию, хранящуюся в органе государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, посредством обращения в такой орган*** (пункт 3.4);
* ***среднее значение размеров платы в отношении каждого типа многоквартирных домов рекомендуется определять, как отношение суммы размеров платы за содержание жилого помещения в однотипных многоквартирных домах, к количеству таких многоквартирных домов, принятому для расчета*** (пункт 3.5);
* плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме *рекомендуется устанавливать на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации*. Размер платы рекомендуется определять в рублях на 1 квадратный метр помещения (жилого, нежилого) в многоквартирном доме в месяц (пункт 3.6).

*Таким образом, орган местного самоуправления выбирает наиболее подходящий тип благоустройства, исходя из утвержденного перечня типов многоквартирных домов, и принимает решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, в соответствии с утвержденным размером платы за содержание жилого помещения для такого типа многоквартирных домов.*

1. В предоставленной Администрацией муниципального округа в Вяземский окружной Совет депутатов структуре размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год с учетом увеличения МРОТ до уровня 22 440 рублей, ростом цен и тарифов РСО (16,67%) (далее - структура размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год):

* отсутствуют ссылки на нормативные правовые документы, на основании которых осуществлен настоящий расчет;
* отсутствует первичная документация, подтверждающая исходные данные, используемые при настоящем расчете.

*Следовательно, провести финансовую экспертизу предоставленной структуры размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год с учетом увеличения МРОТ до уровня 22440 рублей, ростом цен и тарифов РСО (16,67%) не предоставляется возможным.*

Обращаем внимание на то, что показатели, указанные в настоящей структуре размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год, не соответствуют показателям структуры размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 года, предоставленной ранее к утвержденному решению Вяземского окружного Совета депутатов от 25.02.2025 №6 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области».

Пояснения расхождений показателей Администрацией муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» в Вяземский окружной Совет депутатов не предоставлены.

*Рассмотрев предоставленный документ и принимая во внимание отсутствие первичной документации, подтверждающей исходные данные, используемые при настоящем расчете, Контрольно-ревизионная комиссия пришла к выводу, что предоставленная структура размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ на 2025 год с учетом увеличения МРОТ до уровня 22440 рублей, ростом цен и тарифов РСО (16,67%), не соответствуют пунктам 3.3-3.5 Приказа Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы».*

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Контрольно-ревизионной  комиссии муниципального образования  «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области | **О.Н. Марфичева** |
|  |  |