**СПРАВКА**

**о результатах совместной проверки**

**по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения на территории муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, утвержденного решением Вяземского окружного Совета депутатов от 25.02.2025 №6**

|  |  |
| --- | --- |
| г.Вязьма | 25.04.2025 года |

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, а также действующим законодательством:

* Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ),
* Постановлением 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),
* Постановлением 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),
* Приказом 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),
* и иными действующими нормативными актами,

Контрольно-ревизионной комиссией муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области (далее – Контрольно-ревизионная комиссия, КРК) совместно с представителями Вяземской межрайонной прокураты (согласно письму Вяземской межрайонной прокуратуры от 22.04.2025 №02-02н-2025/311-25-20660024) проведена проверки по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения на территории муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, утвержденный решением Вяземского окружного Совета депутатов от 25.02.2025 №6.

1. В ходе рассмотрения и изучения документов (материалов), 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 (далее - ГК РФ) 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. Исходя из предоставленных во время проверки документов и материалов (имеющихся в Вяземском окружном Совете депутатов) следует:

Согласно ч.4 ст.28 Устав муниципального образования при внесении проекта решения в Вяземский окружной Совет депутатов должны быть представлены следующие документы:

* текст проекта решения;
* пояснительная записка к проекту решения по форме, утвержденной решением Совета депутатов. В пояснительной записке указываются информация о наличии или отсутствии коррупциогенных факторов в проекте решения, субъект правотворческой инициативы (разработчик), предполагаемый докладчик, предполагаемая рассылка, а также обоснование необходимости принятия решения Советом депутатов;
* антикоррупционная экспертиза проекта муниципального нормативно-правового акта. Разработчик обязан согласовать проект решения с юридическим отделом (юристом) органа местного самоуправления;
* перечень решений Совета депутатов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта решения по форме, утвержденной решением Совета депутатов;
* финансово-экономическое обоснование проекта решения (в случае принятия решений, реализация которых требует материальных и иных затрат) по форме, утвержденной решением Совета депутатов.

*Положения проекта решения*, предоставленного Администрацией муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области (далее - Администрация), *не противоречат* *Конституции Российской Федерации, федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также Уставу муниципального образования и правовым актам Вяземского окружного Совета депутатов*.

*Согласно пояснительной записки к проекту решения*:

* Расчет выполнен на основании:
* Приказа Госстроя РФ от 22.08.2000 №191 «Об утверждении рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда»;
* Приказа Минстроя России от 21.12.2020 №812/пр «Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства»;
* Приказа Госстроя РФ от 26.03.1999 №74 «Об утверждении «Рекомендаций по определению численности работников Службы заказчика (организации по управлению жилищным Фондом)»;
* Приказа Госстроя РФ от 09.12.1999 №139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»;
* Постановлением Минтруда РФ от 24.06.1996 №38 «Нормы обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений».
* Размер платы за содержание и текущий ремонт ОДИ рассчитан:
* с учетом минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290)
* с учетом штатной численности обслуживающего персонала согласно Постановлению Минтруда РФ от 24.06.1996 №38 (рабочий по санитарному обслуживанию домовладений и благоустройству, дворник рассчитанной исходя из периодичности уборки, площади придомовой территории, класса покрытия, проходимости, сезонности и уборщик МОП, рассчитанный исходя из периодичности уборки, площади МОП, с учетом этажности и наличия)
* с учетом минимального размера оплаты труда с 01.01.2025 года - 22440 рублей (Федеральный закон от 29.10.2024 №365-ФЗ «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда»);
* с учетом рекомендаций по нормированию материальных ресурсов (Приказ Госстроя РФ от 22.08.2000 №191 «Об утверждении рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда»;
* с учетом методики по разработке и применению нормативов накладных, расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции.
* Размер платы за ремонт и содержание общедомового газового оборудования рассчитан на основании договора заключенного между УО и специализированной организацией на 2025 год (Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»);
* Размер платы за АДС рассчитан исходя из количества, общей площади МКД в управлении УО, с учетом рекомендаций по нормированию трудовых ресурсов (Приказ Госстроя РФ от 26.03.1999 №74), МРОТ, межразрядного тарифного коэффициента, накладных расходов.
* Размер платы на управление МКД рассчитан исходя из штатной численности УО необходимой для реализации функций управления с учетом рекомендаций по нормированию трудовых ресурсов (Приказа Госстроя РФ от 26.03.1999 №74), МРОТ, межразрядного тарифного коэффициента, накладных расходов.
* Размер платы за обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей и конструктивов рассчитан исходя из коэффициента износа, протяженности сетей, объема и вида покрытий, численности работников, МРОТ, межразрядного тарифного коэффициента, накладных расходов.

*К проекту решения приложены следующие расчеты размеров платы:*

* структура размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ многоэтажных жилых домов, имеющие все виды благоустройства, кроме мусоропровода на 2025 год, с учетом увеличения МРОТ до уровня 22440 рублей, ростом цен и тарифов РСО (16,67%);
* структура размера платы за содержание и текущий ремонт ОДИ жилых помещений, ранее используемые в качестве общежитий и жилых помещений, используемые в качестве общежитий в настоящее время на 2025 год, с учетом увеличения МРОТ до уровня 22440 рублей, ростом цен и тарифов РСО (16,67%).

*Рассмотрев предоставленные во время проверки документы и материалы, Контрольно-ревизионная комиссия пришла к выводу, что документы и расчеты, сформированные для расчета размера платы за содержание жилого помещения на территории муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, противоречит 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», принимая во внимание отсутствия полного пакета документов, подтверждающих показатели, указанные в предоставленных Администрацией расчетах размеров платы за содержание жилого помещения на территории муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области.*

*Исходя из вышеизложенного, 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» утверждено в нарушении пунктов 3.3-3.5 Приказа Минстроя России от 06.04.2018 №213/пр.*

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