

# **Информация**

## **о результатах экспертно-аналитического мероприятия**

### **«Анализ размера платы за содержание жилого помещения**

### **в многоквартирных домах»**

#### **1. Данные о мероприятии.**

##### **1.1. Основание для проведения мероприятия:**

п. 2.2 Плана работы Контрольно-счетной палаты города Красноярска на 2019 год, предложение Главы города Красноярска (протокол рабочего совещания от 17.11.2017 № 343).

##### **1.2. Проверяемые органы и организации:**

департамент городского хозяйства администрации города Красноярска.

##### **1.3. Период проведения мероприятия: с 06.03.2019 по 29.03.2019.**

##### **1.4. Анализируемый период: 2018 год, истекший период 2019 года.**

#### **2. Основные выводы по результатам мероприятия:**

Согласно Жилищному кодексу РФ правом по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее – Плата за содержание) для собственников жилых помещений наделены собственники помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), в том числе, члены товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов, потребительских жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников недвижимости – ТСЖ (далее – ТСЖ) в соответствии с уставом.

Только в случае не реализации собственниками своего права по установлению размера Платы за содержание, такой размер устанавливается органами местного самоуправления, в том числе, по результатам открытого конкурса по отбору управляющих организаций.

Кроме того, орган местного самоуправления устанавливает размер платы за содержание для нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее – Плата за содержание в рамках Муниципального найма), а также размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда для нанимателя жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

По данным департамента городского хозяйства администрации города Красноярска (далее – ДГХ) по состоянию на 31.12.2018 из 5 181 МКД г.Красноярска наибольшая доля домов (90,5%) находится под управлением организаций, осуществляющих управление МКД (далее – Управляющие компании) и ТСЖ.

К муниципальному жилищному фонду отнесено 16 368 жилых помещений в 3 704 МКД, его общая площадь незначительна (2,7%) и только в 80 МКД собственниками не выбран способ управления.

Кроме этого, на территории города Красноярска имеется 98 МКД, в которых 639 помещений отнесены к жилым помещениям в общежитиях или к жилым помещениям маневренного фонда. Организации, действующие в сфере управления такими домами, ежегодно получают из бюджета города субсидии на возмещение недополученных доходов по содержанию общего имущества указанных домов.

Выявленные нарушения и недостатки свидетельствуют о недостаточной урегулированности органами местного самоуправления города процедур установления размеров платы за содержание.

### **3. Основные нарушения и недостатки, выявленные в ходе мероприятия:**

Отсутствует правовое регулирование по вопросам расчета Платы за содержание в рамках Муниципального найма, что не позволяет сделать вывод о ее экономической обоснованности.

При формировании размера Платы за содержание в рамках Муниципального найма допущены недостатки требований жилищного законодательства. Установленные размеры:

Платы за содержание в рамках Муниципального найма – не соответствуют действующим требованиям по обеспечению содержания общего имущества МКД;

Платы за наем – не учитывают месторасположение МКД.

Выявлены проблемы в верификации данных об МКД, способные оказать негативное влияние на расчеты размера Платы за жилое помещение.

Применяемые муниципальными предприятиями при расчете Платы за содержание тарифы для жилых помещений в МКД, все или часть жилых помещений в которых отнесены к жилым помещениям в общежитиях, не покрывают фактическую себестоимость услуг по содержанию таких МКД, что влечет необходимость предоставления субсидий из бюджета.

При этом в соответствии с требованиями законодательства размер Платы за содержание должен обеспечивать содержание общего имущества в МКД и соответственно быть экономически обоснованным.

### **4. Требования по устранению выявленных нарушений и недостатков, предотвращению нанесения материального ущерба городу Красноярску или возмещению причиненного вреда, по привлечению к ответственности должностных лиц, виновных в допущенных нарушениях, а также меры по пресечению, устранению и предупреждению нарушений:**

Заключение направлено в администрацию города, Красноярский городской Совет депутатов, прокуратуру г.Красноярска для принятия мер прокурорского реагирования.

### **5. Информация о предложениях Контрольно-счетной палаты города Красноярска по итогам мероприятия:**

Администрации города Красноярска:

- наделить орган городского самоуправления полномочиями по принятию решений об определении управляющей организации, и формированию перечня организаций для управления МКД в случаях, когда собственниками помещений в доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация;

- применять единый подход при выполнении расчетов размера Платы за содержание для проведения администрациями районов в г.Красноярске конкурсов по отбору управляющих организаций для МКД в случае не реализации собственниками своего права по установлению размера Платы за содержание (с учетом необходимости соблюдения Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75);

- ДГХ совместно с департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска провести актуализацию реестра муниципального имущества в части достоверности и полноты отражения данных по муниципальному жилищному фонду;

- рассмотреть возможность поэтапного (ежегодного) увеличения размера Платы за содержание в рамках Муниципального найма в МКД, все или часть жилых помещений в которых отнесены к жилым помещениям в общежитиях, до размера, обеспечивающего содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованием законодательства;

Департаменту городского хозяйства администрации г.Красноярска:

- принять меры, направленные на решение вопроса по устранению пробела правового регулирования в части расчета Платы за содержание в рамках Муниципального найма;

- осуществить расчет стоимости работ по содержанию и ремонту жилого помещения рамках Муниципального найма с учетом видов и периодичности работ, определенных в Минимальном перечне, учитывая индивидуальный подход в отношении каждого МКД;

- разработать предложения по верификации данных об МКД, предоставляемых Управляющими компаниями и ТСЖ.

## **6. Принятые решения и меры по устранению выявленных нарушений, недостатков и реализации предложений Контрольно-счетной палаты города Красноярска:**

Прокуратурой города Красноярска установленные замечания приняты к сведению, по отдельным доводам в администрацию города Красноярска направлена информация о состоянии законности.

В настоящее время предложения находятся в стадии рассмотрения и реализации, контроль за их реализацией и принятием мер по устранению выявленных нарушений продолжается.