

ОТЧЕТ

о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Проверка своевременности поступления денежных средств в бюджет Петропавловск-Камчатского городского округа в виде платы за наем жилых помещений, предоставленных по договорам коммерческого найма жилых помещений, а также проверка соблюдения законодательства при предоставлении муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма (выборочно)»

Основанием для проведения экспертно-аналитического мероприятия является пункт 2.1.3 плана деятельности Контрольно-счетной палаты Петропавловск-Камчатского городского округа¹ на 2025 год, утвержденного приказом Контрольно-счетной палаты от 27.12.2024 № 66-КСП.

Цель экспертно-аналитического мероприятия: оценка исполнения полномочий и функций прогнозирования, учета, в отношении администрирования прочих поступлений от сдачи по договорам найма (аренды) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, полноты и своевременности поступления денежных средств в бюджет Петропавловск-Камчатского городского округа², а также эффективность распоряжения муниципальным жилищным фондом городского округа коммерческого использования.

Предмет экспертно-аналитического мероприятия:

1. объекты муниципального имущества (жилищного фонда) городского округа, числящиеся по данным реестра муниципального жилищного фонда городского округа и сдаваемые в найм по договорам коммерческого использования муниципального жилищного фонда городского округа.

2. доходы бюджета городского округа от платежей за пользование жилыми помещениями в многоквартирных домах для нанимателей жилого помещения по договорам коммерческого использования муниципального жилищного фонда городского округа.

Метод проведения мероприятия – анализ.

Исследуемый период: 2024 год (иные периоды в случае необходимости).

Источники информации:

– материалы и документы, представленные объектом контроля (письмо исх. от 05.12.2025 № 01-12-01/13347/25);

– информационные данные, содержащиеся в программном продукте «Собственность-СМАРТ»³.

Объект экспертно-аналитического мероприятия: Управление коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации Петропавловск-Камчатского городского округа – муниципальное учреждение⁴. Юридический адрес: 683000, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Ленинградская, 74/1; ИНН/КПП 4101156604/410101001, ОГРН 1134101001429.

¹ Далее – Контрольно-счетная палата, КСП ПКГО, КСП.

² Далее – городской округ, ПКГО.

³ Далее – ПО «Собственность-СМАРТ».

⁴ Далее – Управление, УКХиЖФ.

Срок проведения экспертно-аналитического мероприятия: с 24.11.2025 по 30.12.2025.

Результаты анализа по каждому вопросу экспертно-аналитического мероприятия:

1. Анализ нормативно-правовой базы, регламентирующей вопросы предоставления по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Муниципальным жилищным фондом в соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации⁵ является совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд городского округа подразделяется на: жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования⁶.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 19 ЖК РФ под жилищным фондом коммерческого использования понимается 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.

Порядок формирования и предоставления муниципального жилищного фонда коммерческого использования утвержден постановлением администрации городского округа от 11.04.2017 № 760⁷, Порядок предоставления государственным органам и юридическим лицам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования утвержден постановлением администрации городского округа от 02.02.2018 № 181⁸, разработанными в соответствии с требованиями пункта 4 части 3 статьи 19 ЖК РФ, статьи 13 Решения Городской Думы городского округа от 05.07.2016 № 453-нд «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Петропавловск-Камчатского городского округа»⁹.

В проверяемом периоде, кроме указанных выше муниципальных нормативных правовых актов в анализируемой сфере правоотношений действовала следующая нормативно-правовая база:

- постановление администрации городского округа от 30.03.2016 № 412 «О функциях и полномочиях Управления коммунального хозяйства и жилищного фонда

⁵ Далее – ЖК РФ.

⁶ Пункт 4 части 3 статьи 19 ЖК РФ.

⁷ Далее – Порядок № 760.

⁸ Далее – Порядок № 181.

⁹ Далее – Решение № 453-нд.

администрации Петропавловск-Камчатского городского округа – муниципального учреждения»¹⁰;

- постановление администрации городского округа от 30.04.2021 № 787 «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией Петропавловск-Камчатского городского округа муниципальной услуги по предоставлению гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования»¹¹;

- постановление администрации городского округа от 21.04.2023 № 869 «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда»¹².

- постановление администрации городского округа от 30.07.2013 № 2238 «О муниципальных услугах, предоставляемых администрацией Петропавловск-Камчатского городского округа»¹³.

Анализом норм Решения № 453-нд и Порядка № 181 установлено, что формулировка пункта 2 Порядка № 181 не соответствует формулировке пункта 13.2 статьи 13 Решения № 453-нд, что свидетельствует о необходимости внесения изменений в Порядок № 181.

Кроме этого, Порядок № 181 содержит наименование органа, отсутствующего в структуре администрации городского округа – «комитет» (абзац первый и второй пункта 8, абзац второй пункта 12), а также некорректное наименование системы электронного документооборота (пункт 5).

В соответствии с частью 13.1 статьи 13 Решения № 453-нд жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма предоставляются во временное владение и пользование за плату для проживания гражданам Российской Федерации следующих категорий:

1) не являющимся нанимателями жилых помещений, расположенных на территории городского округа, по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, договорам найма специализированного жилищного фонда или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилищного фонда либо собственниками жилых помещений, расположенных на территории городского округа, или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющимся нанимателями жилых помещений, расположенных на территории городского округа, по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо членами семьи собственника жилых помещений, расположенных на территории городского

¹⁰ Далее – Постановление № 412.

¹¹ Далее – Регламент № 787.

¹² Далее – Постановление № 869.

¹³ Далее – Постановление 2238.

округа, обеспеченных общей площадью жилого помещения на 1 члена семьи менее учетной нормы;

3) являющимся нанимателями жилых помещений, расположенных на территории городского округа, по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, расположенных на территории городского округа, признанных непригодными для проживания по основаниям, предусмотренным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, и являющихся для указанных граждан единственным жилым помещением.

Согласно пункту 1.2.1 Регламента № 787 муниципальная услуга предоставляется гражданам, не являющимся нанимателями жилых помещений, расположенных на территории городского округа, по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, договорам найма специализированного жилищного фонда или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилищного фонда либо собственниками жилых помещений, расположенных на территории городского округа, или членами семьи собственника жилого помещения, а также гражданам, являющимся нанимателями жилых помещений, расположенных на территории городского округа, по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо членами семьи собственника жилых помещений, расположенных на территории городского округа, обеспеченных общей площадью жилого помещения на 1 члена семьи менее учетной нормы.

Таким образом, положения пункта 1.2.1 Регламента № 787 не соответствуют положениям части 13.1 статьи 13 Решения № 453-нд в части перечня категорий граждан, которым могут предоставляться во временное владение и пользование за плату жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма.

Согласно части 13.3 статьи 13 Решения № 453-нд помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются физическим лицам в порядке очередности.

Вне очереди жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются:

1) гражданам, занимающим жилые помещения по договорам найма жилых помещений коммерческого использования, которые признаны непригодными для проживания по основаниям, предусмотренным Положением о признании помещения

жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, и являются для указанных граждан единственным жилым помещением;

2) гражданам, занимающим жилые помещения по договорам найма жилых помещений коммерческого использования, являющиеся для указанных граждан единственным жилым помещением, находящиеся в многоквартирном доме, который признан аварийным и подлежащим сносу по основаниям, предусмотренным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47;

3) гражданам, являющимся инвалидами, не имеющими жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования и (или) принадлежащих им на праве собственности;

4) многодетным семьям, находящимся в трудной жизненной ситуации.

5) гражданам, принимающим, принимавшим участие в специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Херсонской и Запорожской областей, а также членам их семей, под которыми понимаются супруг (супруга), дети, родители.

В ходе проведения экспертно-аналитического мероприятия установлено, что по состоянию на 22.12.2025 правом на получение жилого помещения коммерческого использования вне очереди воспользовались 169 граждан, относящихся к категориям, указанным в пунктах 3-5 части 3 статьи 13 Решения 453-нд, из общего количества граждан, получивших жилые помещения анализируемой категории (416).

Всего в 2023 году жилыми помещениями жилищного фонда коммерческого использования обеспечены 41 гражданин, в 2024 – 104 гражданина, в 2025 – 94 гражданина. На конец 2025 года количество предлагаемых гражданам Управлением жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования составляет 25 помещений¹⁴.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод об актуальности и востребованности таких жилых помещений.

В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования включаются незаселенные жилые помещения муниципального жилищного фонда, пригодные для проживания, в которых выявлены основания для проведения ремонта и не включенные в план-график закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд Управления на очередной финансовый год и плановый период,

¹⁴ Приказ Управления от 21.02.2025 № 12-01-223/25 «Об отнесении жилых помещений муниципального жилищного фонда Петропавловск-Камчатского городского округа к жилищному фонду коммерческого использования Петропавловск-Камчатского городского округа».

разрабатываемый и утверждаемый в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (часть 3 Порядка № 760).

При этом, общее количество жилых помещений, подлежащих включению в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, составляет не более 550, из которых не более 500 жилых помещений подлежат предоставлению по договорам найма физическим лицам и не более 50 жилых помещений подлежат предоставлению по договорам аренды государственным органам и юридическим лицам¹⁵ (абзац второй пункта 3 Порядка № 760).

Принятие на учет граждан нуждающихся в жилых помещениях коммерческого использования, является муниципальной услугой, предоставляемой в соответствии с административным регламентом предоставления администрацией городского округа муниципальной услуги по предоставлению гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, утвержденным Регламентом № 787.

В соответствии с подпунктом 2.3.1 Регламенты № 787 муниципальная услуга предоставляется в два этапа:

I этап – принятие на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

II этап – предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Срок предоставления муниципальной услуги определен пунктом 2.4 Регламенты № 787 и составляет:

– на I этапе – 30 рабочих дней со дня регистрации в службе «одного окна» общего отдела Управления делами администрации городского округа¹⁶ документов, указанных в пункте 2.6.1 и подразделе 2.7 Регламенты № 787;

– на II этапе – 30 рабочих дней со дня регистрации в службе «одного окна» документов, указанных в пункте 2.6.2 и подразделе 2.7 Регламенты № 787.

Результатом предоставления муниципальной услуги **на I этапе** является решение о принятии на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования в форме приказа Управления, либо решение об отказе в принятии на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования, в форме уведомления Управления (пункт 2.3.2).

Результатом предоставления муниципальной услуги **на II этапе** является решение о предоставлении гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, в форме постановления администрации городского округа либо решение об отказе в предоставлении физическим лицам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в форме уведомления Управления (пункт 2.3.3).

¹⁵ Пункт 3 Порядка.

¹⁶ Далее - служба «одного окна».

В результате экспертно-аналитического мероприятия проанализирована процедура предоставления муниципальной услуги на примере гражданина К., данные представлены в Таблице 1.

Таблица 1

I этап		II этап		Фактическое предоставление жилого помещения (за рамками предоставления муниципальной услуги)
1		2		3
принятие на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования		предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования		заключение договора найма помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования с гражданином
Гражданин обратился с заявлением о принятии на учет	Гражданин принят на учет	Гражданин обратился с заявлением о согласии на предоставление жилого помещения	решение о предоставлении гражданину жилого помещения	
28.10.2024	20.11.2024 (приказ Управления)	28.02.2025	10.03.2025 (постановление администрации ПКГО)	14.04.2025

Как видно из данных таблицы 1, при отсутствии нарушения срока предоставления муниципальной услуги на обоих этапах, фактически жилое помещение предоставлено гражданину К. значительно позже окончания срока предоставления муниципальной услуги, до этого момента расходы по содержанию данного жилого помещения осуществлялись Управлением за счет средств местного бюджета.

Таким образом, издание постановления администрации городского округа не свидетельствует о фактическом предоставлении муниципальной услуги – предоставлении гражданину жилого помещения.

Также, проведенным анализом выявлен факт нарушения срока предоставления муниципальной услуги на II этапе в связи с длительным принятием постановления администрации городского округа о предоставлении жилого помещения.

Так, заявление гражданки К. о согласии на предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования поступило в администрацию городского округа **18.02.2025**, а постановление администрации о предоставлении жилого помещения издано только **24.07.2025 (№ 1685)**, то есть с нарушением установленного Регламентом № 787 срока предоставления муниципальной услуги **на 106 рабочих дней**, фактически спустя более 5 месяцев с даты обращения.

В этой связи стоит принять во внимание следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 13 Решения 453-нд управление муниципальным жилищным фондом осуществляется Управлением.

Согласно части 4 вышеуказанной статьи Управление совершает от имени городского округа действия по передаче во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской

Федерации, Камчатского края и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждению и совершению иных сделок в соответствии с федеральными законами жилых помещений муниципального жилищного фонда, не закрепленных за муниципальными предприятиями.

Постановлением № 412 к вопросам местного значения, полномочиям по решению которых наделяется Управление, отнесено владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальном жилищном фонде городского округа.

Так, Управление, в том числе осуществляет функции наймодателя жилых помещений муниципального жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, закрепленного на праве оперативного управления (хозяйственного ведения) за муниципальными учреждениями (муниципальными предприятиями).

Таким образом, учитывая требования муниципальных нормативных правовых актов, сложившуюся практику длительного принятия постановления о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, имеется необходимость рассмотрения вопроса о возможности принятия решений о предоставлении жилого помещения в форме приказа Управления, что позволит сократить время предоставления гражданам жилого помещения и будет способствовать сокращению расходов бюджета городского округа на содержание таких жилых помещений, что позволит сократить срок предоставления II этапа муниципальной услуги, определенный Регламентом № 787.

Так, например, решения в форме приказа Управления принимаются при предоставлении жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда¹⁷ (жилого помещения маневренного фонда) в городском округе в соответствии с требованиями Решения Городской Думы городского округа от 06.05.2013 № 71-нд «О порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда в Петропавловск-Камчатском городском округе».

В соответствии с частью 13.2 статьи 13 Решения № 453-нд жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам аренды предоставляются (в целях использования для проживания работников (сотрудников) и обучающихся по очной форме обучения, не являющихся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилищного фонда, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, а также собственниками жилых помещений, расположенных на территории городского округа, Елизовского муниципального района, Вилучинского городского округа, на период их трудовых

¹⁷ В соответствии с пунктом 1.4 раздела 1 Решения Городской Думы городского округа от 06.05.2013 № 71-нд «О порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда в Петропавловск-Камчатском городском округе» к жилым помещениям муниципального специализированного жилищного фонда городского округа относятся: служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда.

отношений, обучения, но не более 5 лет) следующим государственным органам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям¹⁸:

1) государственным организациям здравоохранения Камчатского края (для обеспечения жилыми помещениями врачей);

2) федеральным государственным органам, их территориальным органам, в которых предусмотрена военная служба (для обеспечения жилыми помещениями военнослужащих офицерского состава);

3) органам и учреждениям уголовно-исполнительной системы (для обеспечения жилыми помещениями сотрудников уголовно-исполнительной системы среднего, старшего и высшего начальствующего состава);

4) органам внутренних дел, их территориальным органам (для обеспечения жилыми помещениями участковых уполномоченных полиции);

5) федеральным государственным бюджетным учреждениям науки Камчатского научного центра Дальневосточного отделения Российской академии наук;

6) частным образовательным организациям, осуществляющим в качестве основной цели их деятельности образовательную деятельность по образовательным программам дошкольного образования, присмотр и уход за детьми (для обеспечения жилыми помещениями работников (сотрудников));

7) юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим регулярные перевозки пассажиров на территории городского округа;

8) религиозным организациям;

9) федеральным государственным органам, их территориальным органам, осуществляющим в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия в сфере уголовного судопроизводства (для обеспечения жилыми помещениями сотрудников старшего и высшего начальствующего состава Следственного комитета, следственных управлений Следственного комитета);

10) федеральным государственным бюджетным образовательным учреждениям высшего образования Камчатского края (для обеспечения жилыми помещениями обучающихся по очной форме обучения);

11) федеральным государственным бюджетным организациям и учреждениям, осуществляющим деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;

12) государственным унитарным предприятиям и автономным учреждениям Камчатского края, созданным в целях подготовки спортивного резерва для спортивных сборных команд Российской Федерации (для обеспечения жилыми помещениями тренерско-преподавательского состава).

Проведенным экспертно-аналитическим мероприятием установлено, что по состоянию на 31.12.2024 года договоры аренды жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования с органами и лицами Управлением не заключались в связи с отсутствием от них заявлений.

¹⁸ Далее – органы и лица.

Согласно информации, предоставленной Управлением¹⁹, в 2025 году заключено 12 договоров аренды жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования с одним юридическим лицом – Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Камчатский государственный университет имени Витуса Беринга».

Из проведенного анализа следует, что у иных категорий органов и лиц, установленных Решением № 453-нд, муниципальный жилищный фонд коммерческого использования является невостребованным.

В связи с изложенным, имеется необходимость в рассмотрении вопроса об актуализации норм Решения № 453-нд, устанавливающих перечень органов и лиц, которым могут быть предоставлены жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам аренды для установленных Решением № 453-нд целей.

В целом нормативно-правовые акты, регламентирующие предоставление помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, соответствуют требованиям законодательства, проводится работа по внесению в них изменений в целях приведения в соответствие с действующим законодательством.

Вместе с тем, выявлены отдельные недостатки муниципального правотворчества, требующие устранения путем внесения изменений и дополнений в действующие нормативные правовые акты городского округа.

2. Проверка администрирования доходов, поступающих за наем жилых помещений (в части прогнозирования поступлений доходов в бюджет городского округа от предоставления по договорам найма (аренды) жилых помещений коммерческого использования, а также обоснованности и правильности начисления платы за наем (аренду) жилых помещений).

Согласно постановлению администрации ПКГО от 20.10.2022 № 2522 «Об утверждении перечня главных администраторов доходов бюджета городского округа на 2024 год и плановый период 2025 - 2026 годов»²⁰ и постановлению администрации ПКГО от 16.10.2024 № 2530 «Об утверждении перечня главных администраторов доходов бюджета городского округа на 2025 год и плановый период 2026 - 2027 годов»²¹ УКХиЖФ закреплено в перечне главных администраторов доходов бюджета городского округа и исполняет функции главного администратора доходов, в том числе в отношении прочих поступлений от использования имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) (плата за наем жилых помещений).

Расчет размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда

¹⁹ Ответ Управления от 05.12.2025 № 01-12-01/13347/25.

²⁰ Далее – Постановление № 2522.

²¹ Далее – Постановление № 2530.

осуществляется в соответствии с Методическими указаниями 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр.

Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений установлен Положением о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, утвержденным постановлением администрации городского округа от 21.04.2023 № 869²².

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), предоставленным по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда, в расчете на месяц учитывает:

- базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем);
- коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;
- коэффициент соответствия платы;
- занимаемую общую площадь жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда;
- среднюю цену 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Камчатском крае, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставленное по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Камчатском крае определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

За 2023 – 2025 годы постановлениями администрации ПКГО от 22.03.2024 № 711, от 17.04.2025 № 872, от 21.04.2023 № 869 размеры платы за пользование жилым помещением в многоквартирных домах в месяц утверждены в размерах:

- с 01.05.2023 – 11 рублей 00 копеек за 1 кв. м.;
- с 01.05.2024 – 13 рублей 00 копеек за 1 кв. м.;
- с 01.07.2025 – 14 рублей 00 копеек за 1 кв. м.

В соответствии со статьей 160.1 Бюджетного Кодекса Российской Федерации²³, пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 23.06.2016 № 574 «Об общих требованиях к методике прогнозирования поступлений доходов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации», подпунктом 2.2 Приказа

²² Далее – Постановление № 869.

²³ Далее – БК РФ.

Управления финансов администрации городского округа от 04.05.2021 № 61/21 «Об утверждении Методики планирования доходов бюджета городского округа, источников финансирования дефицита бюджета, бюджетных ассигнований и обоснований бюджетных ассигнований субъектами бюджетного планирования Петропавловск-Камчатского городского округа на очередной финансовый год (на очередной финансовый год и плановый период)», УКХиЖФ издан Приказ от 03.08.2022 № 12-146/22 «Об утверждении Методики прогнозирования поступлений доходов в бюджет Петропавловск-Камчатского городского округа, администратором которых является Управление коммунального хозяйства и жилищного фонда Петропавловск-Камчатского городского округа»²⁴.

Согласно пункту 1.3 настоящая Методика прогнозирования доходов в соответствии с перечнем источников доходов бюджета городского округа (приложение к Методике прогнозирования доходов) содержит:

- описание показателей, используемых для расчета прогнозного объема поступлений с указанием алгоритма определения значения (источника данных) для соответствующего показателя (включая корректирующие показатели);
- характеристику метода расчета прогнозного объема поступлений;
- описание фактического алгоритма (и (или) формулу) расчета прогнозируемого объема поступлений в бюджет Петропавловск-Камчатского городского округа.

Прогноз поступления доходов в бюджет городского округа в 2024-2025 годов, получаемых в виде платы за наем жилых помещений, по коду доходов бюджетной классификации (КБК) 111 090 440 490 101 20 рассчитывается в соответствии с Методикой по формуле: $P_n = S_{тп} \times P_n \times I \times 12 \times Y_c$, где:

- $S_{тп}$ – расчетное (прогнозируемое) значение тарифицируемой площади в очередном финансовом году, кв.м;
- P_n – средний размер ежемесячной платы за использование (наем) муниципальными жилыми помещениями, рублей на 1 кв. м общей площади жилого помещения;
- I – индекс возможного изменения размера платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями в очередном финансовом году;
- Y_c – уровень собираемости платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями.

Расчет прогнозирования за 2024-2025 годы представлен в таблице 2:

Таблица 2

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Примечание (обоснование показателя)	2024 год	2025 год
1	2	3	4	5	6
1	Площадь муниципального жилищного фонда на 01.07.2023/ 01.07.2024 ($S_{отм}$) (данные из реестра муниципального имущества) за минусом незаселенных жилых помещений, жилых помещений, находящихся в оперативном управлении и хозяйственном ведении, жилых помещений, находящихся в аварийных жилых домах	кв. м	данные отдела управления муниципальным жилищным фондом, сведения из реестра муниципального имущества	276 681,59	330 425,98

²⁴ С внесенными изменениями от 07.02.2024 № 12-30/24.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Примечание (обоснование показателя)	2024 год	2025 год
1	2	3	4	5	6
2	Площадь поступивших муниципальных жилых помещений (S_n)	кв. м	данные отдела управления муниципальным жилищным фондом	1 058,30	3 013,10
3	Площадь выбывших муниципальных жилых помещений (S_b)	кв. м	данные отдела управления муниципальным жилищным фондом	6 234,95	11 029,80
4	Коэффициент изменения площади муниципального жилищного фонда ($K_{ин}$) ($1+(стр.2-стр.3)/стр.1$)		расчетное значение	0,98	0,98
5	Расчетное (прогнозное) значение тарифицируемой площади (стр.1 x стр.4)	кв. м	расчетное значение	271 496	323 817,46
6	Объем начисленной платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями ($V_{ин}$)	рублей		-	12 591 283,06
7	Площадь муниципальных жилых помещений, на которую осуществлялось начисление размера платы за пользование (наем) (S_T)	кв. м		-	199 708,29
8	Размер ежемесячной платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями (P_n) (стр.6/6 месяцев/стр.7)	рублей	расчетное значение	11,00	10,51
9	Индекс возможного изменения размера платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями		сводный индекс роста потребительских цен в Камчатском крае	1,00	1,00
10	Размер ежемесячной платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями (P_n) с учетом индекса изменения размера платы	рублей	расчетное значение	11,00	10,51
11	Уровень собираемости платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями (Y_c)		Анализ 01.12.2022 - 30.06.2024	0,85	0,85
12	Прогноз поступлений в доходную часть бюджета платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями	рублей	расчетное значение	30 488 656,19	34 803 727,03

Прогноз поступлений по КБК 111 090 440 490 101 20 от доходов в виде платы за наем жилых помещений в 2024 году рассчитан в объеме 30 488 656,19 рублей, в 2025 году – 34 803 727,03 рублей.

В соответствии с отчетом о финансовых результатах деятельности (форма 0503121) по состоянию на 01.01.2025 доходы от собственности по КОСГУ 129 составили 54 175 405,91 рублей.

Исполнение за 2025 год по состоянию на 01.10.2025 составило 27 732 725,53 рублей или 79,7 % от утвержденных бюджетных назначений.

Согласно расчету прогнозирования доходов бюджета ПКГО от использования имущества, находящегося в собственности городского округа, предоставленный Управлением анализ уровня собираемости платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями за период с 01.01.2023 по 30.06.2024 в 2024-2025 годах, составляет 85,0 %, вместе с тем, фактический показатель за 2024 год не превысил 58%. Проведенный в рамках экспертно-аналитического мероприятия анализ размера фактических поступлений платы за наем жилых помещений коммерческого использования свидетельствует о невозможности достижения такого показателя.

Прогнозные поступления в доходную часть бюджета платы за использование (наем) муниципальными помещениями произведены по Методике прогнозирования поступлений доходов в бюджет городского округа, утвержденной приказом Управления от 03.08.2022 № 12-146/22 методом прямого расчета с применением показателей общей площади муниципального жилищного фонда за минусом незаселенных жилых помещений, жилых помещений, находящихся в оперативном управлении и хозяйственном ведении, жилых помещений, находящихся в аварийных жилых домах, расчетным (прогнозируемым) значением тарифицируемой площади, усредненного тарифа платы за использование (наем) жилыми помещениями, индекса возможного изменения размера платы и уровня собираемости.

Рассчитать прогнозные показатели по доходам в бюджет городского округа за наем жилых помещений коммерческого использования не представилось возможным, так как данные показатели включены в общую доходную часть бюджета городского округа от платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями по КБК 111 090 440 490 101 20.

Вместе с тем, по данным Управления за 2024 год общая сумма начислений за наем жилых помещений коммерческого использования составила 280 562,75 рублей, с учетом перерасчета фактическая сумма начислений составила 249 483,02 рублей. Оплата нанимателями осуществлена в размере 119 197,10 рублей, или 47,8 % от фактически начисленной Управлением платы.

За период январь-октябрь 2025 года Управлением общая сумма начислений за наем жилых помещений коммерческого использования составила 469 551,34 рублей, с учетом перерасчета фактическая сумма начислений составила 468 025,40 рублей. Оплата нанимателями осуществлена в размере 291 682,45 рублей, или 62,3 % от фактически начисленной Управлением платы.

Выборочной проверкой начислений за наем жилых помещений коммерческого найма установлено следующее:

– за январь 2024 года начислено с учетом перерасчета 10 840,57 рублей, поступило платежей в размере 2 615,47 рублей (24,1 %);

– за июль 2024 начислено с учетом перерасчета 25 045,56 рублей, поступило платежей в размере 5 554,33 рублей (22,2 %);

– за январь 2025 года начислено с учетом перерасчета 38 334,48 рублей, поступило платежей в размере 16 360,47 рублей (42,7 %);

– за июль 2025 года начислено с учетом перерасчета 57 137,14 рублей, поступило платежей в размере 27 165,55 рублей (47,5 %).

Таким образом, уровень поступлений платы за наем жилых помещений коммерческого найма в 2025 году по сравнению с 2024 годом вырос на 14,5 %, или на 172 485,35 рублей в денежном выражении.

Выборочной проверкой обоснованности и правильности начисления платы за наем (аренду) жилых помещений по договорам найма (аренды) жилых помещений коммерческого использования несоответствий не установлено.

3. Проведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за наем жилого помещения коммерческого использования.

Согласно ответу Управления от 05.12.2025 № 01-12-01/13347/25 претензионная и исковая работа в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения коммерческого использования, в период с 01.01.2024 по 30.09.2025, проведена в отношении следующих граждан, отраженных в таблице 3.

Таблица 3

Адрес	Дата и номер судебного приказа	Период возникновения задолженности	Дата подачи искового заявления	Сумма основного долга	Сумма пени
ул. Школьная, д. 3а, кв. 34	от 17.05.2024 № 2-1951/2024	01.02.2022-29.02.2024	15.05.2024	3 086,3	1 160,24
ул. Рябиковская, д. 62, кв. 8	от 02.12.2024 № 2-2092/2024	01.05.2023-31.10.2024	26.11.2024	8 801,1	3 229,53

Претензионно-исковая работа в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за наем жилого помещения в 2024 году проведена только в отношении трех физических лиц, что, с учетом общего размера дебиторской задолженности свидетельствует о недостаточности принятых мер по контролю за поступлением платы за наем жилых помещений по указанному направлению.

В связи с вышеизложенным, Управление, осуществляющее функции и полномочия наймодателя в отношении жилых помещений, предоставляемых по договорам найма жилых помещений коммерческого использования, не принимает достаточных мер для взыскания задолженности по договорам найма жилых помещений коммерческого использования.

4. Анализ учета муниципального имущества (жилищного фонда) городского округа по данным бухгалтерского учета и соответствия данных бухгалтерского учета данным реестра муниципального имущества (жилищного фонда) городского округа.

Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в Управлении осуществляется отделом бухгалтерского учета и отчетности Управления делами администрации городского округа²⁵ в соответствии с договором о ведении бухгалтерского учета от 01.03.2013 № 2, и дополнительного соглашения от 01.10.2016 к договору от 01.03.2013 № 2 о ведении бухгалтерского учета с использованием программы «1С:Бухгалтерия государственного учреждения» в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Приказом Минфина РФ от 01.12.2010 № 157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению»²⁶, Приказом

²⁵ Далее – Управление делами.

²⁶ Далее – Инструкция № 157н.

Минфина РФ от 15.06.2021 № 84н «Об утверждении федерального стандарта бухгалтерского учета государственных финансов «Государственная (муниципальная) казна»²⁷ и Учетной политикой Управления делами, утвержденной Приказом Управления делами от 13.12.2024 № 99-од²⁸.

На основании Решения № 453-нд Управление, как орган администрации городского округа, в соответствии с частью 3 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации²⁹ наделено полномочиями собственника в отношении жилых помещений муниципального жилищного фонда, в том числе полномочиями на ведение учета муниципального имущества, вовлеченного в жилищные отношения.

Реестр муниципального имущества в отношении жилых помещений муниципального жилищного фонда, ведется Управлением в соответствии с требованиями приказа Минфина от 10.10.2023 № 163н «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества»³⁰ в электронном формате в ПО «Собственность-СМАРТ».

В казне городского округа по состоянию на 01.01.2024 числилось 10 840 объектов недвижимого имущества (жилых помещений), балансовой стоимостью 9 864 381 095,15 рублей, по состоянию на 01.01.2025 – 10 489 объектов недвижимого имущества (жилых помещений), балансовой стоимостью 10 587 668 111,52 рублей, по состоянию на 01.10.2025 – 10 700 объектов недвижимого имущества (жилых помещений), балансовой стоимостью 11 393 507 826,57 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2024 жилых помещений, отнесенных к коммерческому использованию, в казне числится 356 объектов недвижимого имущества (жилых помещений), из них в 2024 предоставлено жилых помещений по договорам коммерческого найма – 110 жилых помещений.

По состоянию на 22.12.2025 в казне городского округа числится 457 объектов недвижимого имущества (жилых помещений), из них в 2025 предоставлено – 94 жилых помещения (на 31.12.2025 – 96).

По данным ПО «Собственность-СМАРТ» на 01.01.2024 числится 446 жилых помещений, отнесенных к коммерческому найму, балансовой стоимостью 138 119 483,26 рублей. На 01.01.2025 числится 459 жилых помещений, балансовой стоимостью 145 726 399,64 рублей. Количество объектов недвижимого имущества увеличилось на 13 объектов, балансовая стоимость увеличилась на 7 606 916,38 рублей. На 01.10.2025 числится 460 жилых помещений, балансовой стоимостью 147 674 476,44 рублей. Количество объектов недвижимого имущества увеличилось на 1 объект, балансовая стоимость увеличилась на 1 948 076,80 рублей.

По состоянию на 01.10.2025 на учете граждан, нуждающихся в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования, состоят 899 семей.

²⁷ Далее – Приказ Минфина РФ от 15.06.2021 № 84н.

²⁸ Далее – Учетная политика.

²⁹ Далее – ГК РФ.

³⁰ Далее – Приказ Минфина РФ от 10.10.2023 № 163н, Порядок, утвержденный Приказом Минфина РФ от 10.10.2023 № 163н.

В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования отнесено 500 жилых помещений для предоставления физическим лицам и 50 жилых помещений для предоставления органам и лицам.

Физическим лицам предоставлены 460 жилых помещений юридическим лицам – 12 жилых помещений, включенных в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

Таким образом, в настоящее время количество граждан, состоящих на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений коммерческого использования, превышает количество жилых помещений, возможное к включению жилищный фонд коммерческого использования.

При учете муниципального имущества (жилищного фонда) городского округа по данным бухгалтерского учета фактов несоответствия данных бухгалтерского учета данным реестра муниципального имущества (жилищного фонда) городского округа не установлено.

5. Анализ заключенных договоров найма (аренды) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (выборочно).

С учетом того, что ЖК РФ не регулирует правоотношения по предоставлению жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, к данным правоотношениям применяются нормы ГК РФ (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23.04.2024 № 20-п по делу о проверке конституционности части 3 статьи 19, частей 1 и 2 статьи 57, части 1 статьи 59, части 1 статьи 60 и части 1 статьи 63 ЖК РФ в связи с жалобой гражданки А.).

Выборочным анализом заключенных договоров найма (аренды) жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования нарушений требований ГК РФ не установлено.

Случаев предоставления гражданам, не состоящим на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, таких жилых помещений не установлено.

В ходе экспертно-аналитического мероприятия проанализирована деятельность Управления по предоставлению муниципальной услуги (I и II этап в рамках Регламента № 787) по заявлениям гражданина Л.

Так, 27.07.2022 от гражданина Л. в службу «одного окна» поступило заявление о принятии на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования³¹ (I этап предоставления муниципальной услуги).

По результатам рассмотрения заявления в соответствии с пунктами 2.3.1, 2.3.2. Регламента № 787 Управлением издан приказ «О принятии гражданина Л. на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования» от 18.08.2022 № 12-01-697/22.

³¹ Далее – учет граждан.

Управлением 14.07.2023 гражданину предложены жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования для дальнейшего заселения.

В этот же день от гражданина Л. поступило заявление о согласии на предоставление жилого помещения по адресу ул. Командорская д.3 комната № 32 (позиция 8) по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования сроком на 5 лет (II этап предоставления муниципальной услуги). Однако данное заявление в службе «одного окна» зарегистрировано не было.

По результатам рассмотрения заявления издано постановление администрации городского округа от 01.08.2023 № 1879 «О предоставлении комнаты № 32 (позиция 8) дома № 3 по улице Командорской в городе Петропавловск-Камчатском по договору найма жилого помещения коммерческого использования гражданину Л.», пунктом 2 которого установлено, что Управлению необходимо в течение пяти календарных дней со дня подписания настоящего постановления направить гражданину предложение (оферту) на заключение договора найма жилого помещения коммерческого использования.

08.08.2023 между Управлением и гражданином Л. заключен договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования № 24³².

Со слов ведущего специалиста-эксперта отдела учета нуждающихся в предоставлении жилого помещения Управления о необходимости явки для подписания договора гражданин Л. неоднократно уведомлялся посредством телефонной связи.

Описанная ситуация еще раз подтверждает тот факт, что работа по предоставлению жилого помещения продолжается Управлением после издания постановления о предоставлении жилого помещения, а срок заключения договора зависит, в том числе и от возможности гражданина явиться для подписания договора.

Актом приема-передачи от 08.08.2023 вышеуказанное жилое помещение передано во владение и пользование гражданину Л.

Приказом Управления от 11.08.2023 № 12-01/748/23 гражданин Л. снят с учета граждан в связи с предоставлением комнаты (позиции 8) дома № 3 по улице Командорской.

15.08.2023 службой «одного окна» зарегистрировано заявление гражданина Л. с просьбой расторгнуть ранее заключенный договор коммерческого найма жилого помещения и восстановить его в очереди на предоставление жилого помещения коммерческого использования.

По результатам рассмотрения заявления от 15.08.2023 между Управлением и гражданином Л. подписано соглашение о расторжении Договора № 24, ошибочно датированное 08.08.2023 (датой ранее даты подачи соответствующего заявления).

Повторное заявление гражданина Л. о принятии на учет граждан зарегистрировано в службе «одного окна» 25.08.2023.

³² Далее – Договор № 24.

По результатам рассмотрения заявления Управлением издан приказ от 18.09.2023 № 12-01-879/23 «О принятии гражданина Л. на учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования».

25.09.2023 гражданину Л. предоставлены списки свободных жилых помещений для дальнейшего заселения (два реестра), после ознакомления с которыми им написан письменный отказ от предложенных жилых помещений.

В дальнейшем отказ гражданина Л. от предложенных жилых помещений последовал 18.09.2024 и 30.06.2025, что подтверждается представленными в ходе экспертно-аналитического мероприятия документами.

Таким образом, по состоянию на 01.07.2025 гражданин Л. трижды отказался от предложенных Управлением жилых помещений.

Вместе с тем, трехкратный отказ гражданина от предложенных к предоставлению жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с подпунктом 4 пункта 15 Порядка № 760 является основанием для снятия его с учета в качестве нуждающегося в предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

В соответствии с пунктом 16 Порядка № 760 Управление в течение 5 рабочих дней со дня предоставления гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования либо выявления оснований для снятия граждан с учета нуждающихся в предоставлении жилого помещения коммерческого использования, указанных в пункте 15 Порядка № 760, издает приказ о снятии граждан с учета нуждающихся в предоставлении жилого помещения коммерческого использования, о чем гражданин извещается заказным письмом (либо письмом выданным гражданину нарочно) в течение 10 рабочих дней с даты издания приказа.

В ходе проведенного экспертно-аналитического мероприятия установлено, что приказ о снятии гражданина Л. с учета граждан по основаниям, указанным в подпункте 4 пункта 15 Порядка № 760, Управлением не издавался.

Таким образом, в нарушение требований Порядка № 760 гражданин Л. на дату составления настоящего отчета состоит на учете граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, при наличии документально подтвержденных оснований для снятия его с учета.

Вышеизложенное свидетельствует о недостаточном контроле отдела учета нуждающихся в предоставлении жилого помещения Управления в конкретном проанализированном случае за состоянием учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Факты не снятия граждан с учета при наличии оснований, установленных Порядком № 760, при значительном превышении количества граждан, состоящих на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений коммерческого использования, над количеством жилых помещений, включенных в жилищный фонд коммерческого использования, могут свидетельствовать о нарушении прав лиц,

нуждающихся в предоставлении жилых помещений анализируемой категории, и в целом негативно влиять на процедуру предоставления таких жилых помещений.

Вместе с тем, по результатам проведенного экспертно-аналитического мероприятия можно сделать вывод, что деятельность Управления по распоряжению муниципальным жилищным фондом городского округа коммерческого использования является в целом эффективной и востребованной среди населения.

В соответствии с частью 1 статьи 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо наймодатель обязуется предоставить другой стороне – нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме³³.

Частью 1 статьи 672 ГК РФ установлено, что размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения.

Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном ЖК РФ (часть 3 статьи 672 ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

Частью 14 вышеуказанной статьи установлено, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

В 2024 году вопросы начисления и уплата пени в случае неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт, установленных жилищным законодательством

³³ Часть 1 статьи 674 ГК РФ.

Российской Федерации, регулировались постановлением Правительства РФ от 26.03.2022 № 474 «О некоторых особенностях регулирования жилищных отношений в 2022 - 2024 годах».

В соответствии с частью 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон³⁴.

Одновременно, частью 1 статьи 9.1 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» отдельные категории граждан освобождаются в порядке, предусмотренном высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации³⁵, от начисления пеней в случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленных жилищным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, условие пункта 4.5. договора найма жилого помещения коммерческого использования о том, что в случае несвоевременного внесения платы за пользование жилым помещением Наниматель (*платы за наем*)³⁶ несет ответственность в соответствии с действующим законодательством не противоречит федеральному законодательству.

Вместе с тем, необходимо отметить, что заключение такого договора направлено как на реализацию права гражданина на жилье, так и на обеспечение баланса прав и законных интересов в сфере жилищных правоотношений.

Учитывая, что в данном случае стороной договора выступает гражданин, который может не обладать знаниями федерального и регионального законодательства, механизм договорных отношений требует четкой регламентации и прозрачности, а именно, установления размера пени в договоре.

С учетом вышеизложенного, в целях обеспечения эффективного управления муниципальной собственностью, обеспечения прав граждан при заключении договоров найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, прозрачности условий договоров, также предлагается рассмотреть вопрос об утверждении правовым актом администрации формы такого договора.

³⁴ Часть 1 статьи 332 ГК РФ.

³⁵ Постановление Губернатора Камчатского края от 16.11.2022 № 111 «Об утверждении Порядка освобождения от начисления пеней в случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, отдельных категорий граждан».

³⁶ В формулировке пункта 4.5 Договора найма жилого помещения коммерческого использования необходимо уточнить порядок слов.

В ходе анализа договоров аренды жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования³⁷, заключенных с Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Камчатский государственный университет имени Витуса Беринга»³⁸, установлено следующее.

Согласно пункта 4.1 договоров в случае несвоевременного внесения арендной платы Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с частью 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу отсутствия определенной законом неустойки по анализируемой категории договоров, размер неустойки в случае несвоевременного внесения арендной платы должен быть определен договором аренды.

В связи с изложенным, необходимо дополнить пункт 4.5. договора найма жилого помещения коммерческого использования и пункт 4.1 договоров аренды положениями о размере неустойки, а также отредактировать формулировку пункта 4.5. договора найма в части порядка слов.

Выводы:

1. Анализом норм Решения № 453-нд и Порядка № 181 установлено, что формулировка пункта 2 Порядка № 181 не соответствует формулировке пункта 13.2 статьи 13 Решения № 453-нд.

Порядок № 181 содержит наименование органа, отсутствующего в структуре администрации городского округа – «комитет» (абзац первый и второй пункта 8, абзац второй пункта 12), а также некорректное наименование системы электронного документооборота (пункт 5).

Положения пункта 1.2.1 Регламента № 787 не соответствуют положениям части 13.1 статьи 13 Решения № 453-нд, категории граждан, которым могут предоставляться во временное владение и пользование за плату жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма.

Вышеуказанное свидетельствует о необходимости внесения изменений в Порядок № 181, Регламент № 787.

Учитывая требования муниципальных нормативных правовых актов, сложившуюся практику длительного принятия постановления администрации ПКГО о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда

³⁷ Далее – договор аренды.

³⁸ Далее – Университет.

коммерческого использования, имеется необходимость рассмотрения вопроса закрепления полномочий по принятию решений о предоставлении жилого помещения за Управлением (в форме приказа), что в целом позволит сократить сроки предоставления гражданам жилого помещения и будет способствовать сокращению расходов бюджета городского округа на содержание таких жилых помещений, то есть позволит сократить срок предоставления II этапа муниципальной услуги, установленный Регламентом № 787.

В целом нормативно-правовые акты, регламентирующие предоставление помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, соответствуют требованиям законодательства, проводится работа по внесению в них изменений в целях приведения в соответствие с действующим законодательством.

Вместе с тем, выявлены отдельные недостатки муниципального правотворчества, требующие устранения путем внесения изменений и дополнений в действующие нормативные правовые акты ПКГО.

2. По данным Управления за 2024 год общая сумма начислений за наем жилых помещений коммерческого использования составила 280 562,75 рублей, с учетом перерасчета фактическая сумма начислений составила 249 483,02 рублей. Оплата нанимателями осуществлена в размере 119 197,10 рублей, или 47,8 % от фактически начисленной Управлением платы.

За период январь-октябрь 2025 года Управлением общая сумма начислений за наем жилых помещений коммерческого использования составила 469 551,34 рублей, с учетом перерасчета фактическая сумма начислений составила 468 025,40 рублей. Оплата нанимателями осуществлена в размере 291 682,45 рублей, или 62,3 % от фактически начисленной Управлением платы.

Уровень поступлений платы за наем жилых помещений коммерческого найма в 2025 году по сравнению с 2024 годом вырос на 14,5 %, или на 172 485,35 рублей в денежном выражении.

Вместе с тем, рассчитать прогнозные показатели по доходам в бюджет городского округа за наем жилых помещений коммерческого использования не представилось возможным, так как данные показатели включены в общую доходную часть бюджета городского округа от платы за пользование (наем) муниципальными жилыми помещениями по КБК 111 090 440 490 101 20.

Выборочной проверкой обоснованности и правильности начисления платы за наем (аренду) жилых помещений по договорам найма (аренды) жилых помещений коммерческого использования, несоответствий не установлено.

3. Управление, осуществляющее функции и полномочия наймодателя в отношении жилых помещений, предоставляемых по договорам найма жилых помещений коммерческого использования, не принимает достаточных мер для взыскания задолженности по договорам найма жилых помещений коммерческого использования.

4. При учете муниципального имущества (жилищного фонда) городского округа по данным бухгалтерского учета фактов несоответствия данных бухгалтерского учета данным реестра муниципального имущества (жилищного фонда) городского округа не установлено.

5. В нарушение требований Порядка № 760 граждан Л. на дату составления настоящего отчета состоит на учете граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, при наличии документально подтвержденных оснований для снятия его с учета.

Вышеизложенное свидетельствует о недостаточном контроле отдела учета нуждающихся в предоставлении жилого помещения Управления в конкретном проанализированном случае за состоянием учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Факты не снятия граждан с учета при наличии оснований, установленных Порядком № 760, при значительном превышении количества граждан, состоящих на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений коммерческого использования, над количеством жилых помещений, включенных в жилищный фонд коммерческого использования, могут свидетельствовать о нарушении прав лиц, нуждающихся в предоставлении жилых помещений анализируемой категории, и в целом негативно влиять на процедуру предоставления таких жилых помещений.

Вместе с тем, по результатам проведенного экспертно-аналитического мероприятия можно сделать вывод, что деятельность Управления по распоряжению муниципальным жилищным фондом городского округа коммерческого использования является в целом эффективной и востребованной среди населения.

5.1. В силу отсутствия определенной законом неустойки по анализируемой категории договоров, размер неустойки в случае несвоевременного внесения арендной платы должен быть определен договором аренды. В связи с изложенным, необходимо дополнить пункт 4.5. договора найма жилого помещения коммерческого использования и пункт 4.1 договоров аренды положениями о размере неустойки, а также отредактировать формулировку пункта 4.5. договора найма в части порядка слов.

Предложения по результатам экспертно-аналитического мероприятия:

1. Отчёт о результатах экспертно-аналитического мероприятия направить для сведения:

в Городскую Думу Петропавловск-Камчатского городского округа;

Главе Петропавловск-Камчатского городского округа.

2. Направить информационное письмо Главе Петропавловск-Камчатского городского округа о результатах проведения экспертно-аналитического мероприятия.

3. Направить информационное письмо объекту экспертно-аналитического мероприятия с предложениями (рекомендациями) по устранению выявленных недостатков, а также с целью дальнейшего использования в работе.

Аудитор
Контрольно-счетной палаты
Петропавловск-Камчатского
городского округа



Д.В. Цуков