

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

КОНТРОЛЬНО – СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА ТУЛУНА

**Заключение № 21-э
по результатам экспертизы проекта решения Думы городского округа
«О внесении изменений в Порядок предоставления служебных жилых помещений
муниципального специализированного жилищного фонда муниципального
образования – «город Тулун»**

город Тулун

«20» октября 2025 года

Настоящее заключение подготовлено на проект решения Думы городского округа «О внесении изменений в Порядок предоставления служебных жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования – «город Тулун» (далее – Проект) на основании Положения о Контрольно-счетной палате города Тулуна, утвержденного решением Думы городского округа от 28.10.2021 № 24-ДГО, в соответствии с запросом Думы городского округа от 16.10.2025 года № 235.

1. Общие положения

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 5 статьи 33 Устава города Тулуна к полномочиям администрации города относятся управление и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности, в порядке, определенном Думой города.

Определение порядка управления и распоряжения имущества, находящегося в муниципальной собственности города Тулуна, относится к исключительной компетенции Думы города Тулуна (ст. 22 Устава города Тулуна).

Порядок предоставления служебных жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования – «город Тулун» утвержден Решением Думы городского округа от 16.07.2020 № 26-ДГО (далее – Порядок).

2. Результаты экспертизы

Администрацией городского округа подготовлен Проект, в соответствии с которым предлагается внести следующие изменения в действующий Порядок:

пункт 2.20 Порядка изложить в следующей редакции:

«2.20. Граждане, являющиеся нанимателями служебных жилых помещений, вносят плату:

1) за пользование жилым помещением (плата за наем);
2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3) плату за коммунальные услуги.»;

пункт 2.22 Порядка изложить в следующей редакции:

«2.22. При наличии свободных служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования – «город Тулун» гражданину, проживающему в служебном жилом помещении по договору найма служебного жилого помещения, может быть предоставлено иное служебное жилое помещение большей площади.

Для решения вопроса о предоставлении служебного жилого помещения большей площади граждане предоставляют в Администрацию следующие документы:

а) заявление о предоставлении служебного жилого помещения большей площади в произвольной форме;

б) письменное обращение работодателя, с которым работник (гражданин) состоит в трудовых отношениях, о предоставлении служебного жилого помещения большей площади, за исключением граждан, указанных в подпункте «а» пункта 2.1 настоящего Порядка;

в) документы, подтверждающие отсутствие задолженности:

- за пользование жилым помещением (плата за наем),
- за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
- за коммунальные услуги.

В случае предоставления жилого помещения большей площади по договору найма служебного жилого помещения, граждане обязаны освободить ранее занимаемое служебное жилое помещение и по акту приема – передачи и технического состояния передать его собственнику в пригодном для проживания состоянии, оплатить стоимость не произведенного гражданином и входящего в его обязанности текущего ремонта служебного жилого помещения в течение 3 дней с момента получения иного служебного жилого помещения большей площади.»;

пункт 3.6 Порядка изложить в следующей редакции:

«3.6. В случае расторжения (прекращения) договора найма служебного жилого помещения Наниматель и члены его семьи обязаны освободить служебное жилое помещение в сроки и в порядке, установленные договором найма служебного жилого помещения.».

Положение, предусматривающее, что жилое помещение большей площади может быть предоставлено в случае обеспеченности общей площади жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы, утвержденной в порядке предусмотренным действующим законодательством, из Порядка исключается.

Частью 1 статьи 154 ЖК РФ определено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) **плату за содержание жилого помещения**, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего

имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3) плату за коммунальные услуги.

В Проекте содержатся неточности в формулировке структуры платы за жилое помещение для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

В соответствии с [подпунктом 1 части 1 статьи 92 ЖК РФ](#) служебные жилые помещения относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда.

Специализированные жилые помещения предоставляются по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования (ч. 1 ст. 99 ЖК РФ).

В соответствии с [частью 8 статьи 100 ЖК РФ](#) типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются Правительством Российской Федерации.

[Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений» (далее - Постановление № 42) утверждены типовые договоры найма, в том числе служебного жилого помещения.

Согласно [ст. 104 ЖК РФ](#) при предоставлении служебного помещения заключается договор найма служебного жилого помещения.

Сторонами договора найма служебного жилого помещения являются наймодатель и наниматель.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, проведения текущего ремонта жилого помещения возложена на нанимателя жилого помещения (часть 5 статьи 100, часть 3 статьи 67 ЖК РФ, подпункты 5, 6 пункта 7 типового договора найма служебного жилого помещения, утвержденного Постановлением № 42).

Согласно части 6 статьи 100 ЖК РФ в договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя, подпунктом 1 пункта 6 типового договора найма служебного жилого помещения, утвержденного Постановлением № 42, предусмотрено, что наниматель имеет право на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи.

Исходя из смысла части 5 статьи 100, части 3 статьи 31 ЖК дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между нанимателем и членами его семьи.

На основании [ст. 322 Гражданского кодекса РФ](#) солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование возникает, если солидарность обязанности или требования предусмотрена договором или установлена законом, в частности при неделимости предмета обязательства.

[Частью 1 статьи 103 ЖК РФ](#) установлено, что в случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам.

В силу подпунктов 11, 12 пункта 7 типового договора найма служебного жилого помещения, утвержденного Постановлением № 42, наниматель обязан при расторжении или прекращении договора найма служебного жилого помещения освободить жилое помещение, при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней

наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного **нанимателем** и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

3. Выводы и рекомендации

Положения Проекта не в полной мере соответствуют нормам жилищного законодательства, имеются юридико-технические ошибки в оформлении Проекта:

- неодинаковое написание дат: «26.01.2006» и «14 мая 2021 г.» (при написании даты используется либо цифровой (например, 14.05.2006), либо словесно-цифровой (например, 14 мая 2006 года) способ оформления даты);

- неверное указание наименования законодательного акта, на которое дается ссылка в преамбуле Проекта (верно: Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений»);

- неверное использование кавычек при оформлении внесения изменений в нормативный правовой акт.

На основании вышеизложенного, Контрольно-счетная палата города Тулуна рекомендует:

Администрации городского округа:

внести следующие поправки в Проект:

1. в преамбуле:

1.1. слова «к специализированному жилому фонду» заменить словами «к специализированному жилищному фонду»;

1.2. слова «от 14 мая 2021 г.» заменить словами «от 14.05.2021»;

2. в абзаце четвертом подпункта 1.1 пункта 1 слова «и ремонт» исключить;

3. абзац восьмой подпункта 1.2. пункта 1 изложить в следующей редакции:

«- за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

4. в абзаце десятом подпункта 1.2 пункта 1 слова «оплатить стоимость не произведенного гражданином и входящего в его обязанности текущего ремонта служебного жилого помещения» заменить словами «оплатить стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта служебного жилого помещения».

Думе городского округа:

Направить проект решения Думы «О внесении изменений в Порядок предоставления служебных жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования – «город Тулун» в администрацию города Тулуна на доработку.

Председатель

Контрольно-счетной палаты города Тулуна

Л.В. Калинчук

