

ОТЧЁТ

о результатах тематической проверки целевого и эффективного использования муниципальных нежилых помещений, сданных в аренду (субаренду), а также земельных участков в границах территорий объектов.

г. Петропавловск-Камчатский

26.02.2015 года

Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 1.1 Плана Контрольно-счётной палаты на 2013 год и пункт 1.4 Плана работы Контрольно-счётной палаты Петропавловск-Камчатского городского округа¹ на 2014 год.

Цель контрольного мероприятия: осуществление контроля за целевым и эффективным использованием муниципальных нежилых помещений, сданных в аренду (субаренду), а также земельных участков в границах территорий объектов.

Предмет контрольного мероприятия: основные показатели работы Комитета по управлению имуществом администрации Петропавловск-Камчатского городского округа² и Департамента градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в части организации проведения расчётов по договорам аренды объектов муниципального нежилого фонда и договорам аренды земельных участков в границах территорий объектов; бухгалтерская и финансовая отчётность, отражающая полноту и своевременность поступления арендной платы; нормативные правовые акты и иные распорядительные документы, обосновывающие операции с арендой объектов муниципального нежилого фонда; договоры и иные документы, характеризующие использование объектов муниципального нежилого фонда и земельных участков в границах территорий объектов, находящихся в собственности городского округа.

Объект контрольного мероприятия: Комитет по управлению имуществом администрации Петропавловск-Камчатского городского округа³, Департамент градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа⁴.

Проверяемый период деятельности: 2012-2013 годы. Комитет по управлению имуществом администрации Петропавловск-Камчатского городского округа⁵, Департамент градостроительства и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа

Срок проведения контрольного мероприятия: с «03» февраля по «28» февраля 2014 года, по «01» июня по «31» июля 2014 года.

По результатам проведения контрольного мероприятия составлены и направлены в адрес проверяемых объектов акты:

- КУИ – от 01.03.2013 № 01-18/25-01, подписан без разногласий.
- ДГЗО – от 01.07.2014 № 01-18/26-01, подписан без разногласий;

¹ Далее – Контрольно-счётная палата, КСП.

² Далее – городской округ.

³ Далее – Комитет, КУИ.

⁴ Далее – Департамент, ДГЗО.

⁵ Далее – Комитет, КУИ.

Отчет составлен с учетом мнения Комитета от 13.08.2014 года, представленного к акту проверки.

Настоящий проект отчета подготовлен инспектором Контрольно-счетной палаты Белослудцевой Ю.В.

В ходе подготовки настоящего отчёта направлены информационные письма в адрес:

- Комитета по управлению имуществом администрации городского округа;
- Департамента градостроительства и земельных отношений администрации городского округа;
- Главы администрации городского округа;
- Главы городского округа;
- Департамента финансов администрации городского округа.

Результаты контрольного мероприятия:

1. Анализ законодательства и иных нормативных правовых актов, регламентирующих передачу в аренду муниципальных нежилых помещений.

Правовое регулирование процедуры сдачи зданий и помещений в аренду осуществляется в рамках норм, установленных Гражданским Кодексом Российской Федерации⁶. При этом ст. 608 ГК РФ наделяет правом сдачи имущества в аренду его собственника, а также лиц, уполномоченных законом или собственником сдавать имущество в аренду.

При аренде зданий или сооружений, согласно п. 1 ст. 652 ГК РФ арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

В городском округе распоряжаться в полном объеме земельными участками, принадлежащими городскому округу на праве собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена,⁷ уполномочен ДГЗО.

Полномочия арендодателя при сдаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной казне в соответствии со ст.125 ГК РФ и на основании Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью⁸, Порядка управления и распоряжения имуществом,

⁶ Далее – ГК РФ;

⁷ на основании Решения Городской думы от 24.06.2009 № 515-р «Об учреждении Департамента градостроительства и земельных отношений Петропавловск-Камчатского городского округа и утверждении положения о нем», далее – Решение от 29.06.2009 № 515-р;

⁸ Утверждено Решением Петропавловск-Камчатской Городской Думы 28 декабря 2005 № 263-р, период действия до 01.03.2013 года, далее - Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью;

находящимся в муниципальной собственности городского округа⁹ осуществляет Комитет по управлению имуществом.

В городском округе в проверяемом периоде предоставление в аренду объектов муниципального недвижимого имущества, находящегося в казне, регулировалось:

- Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью;

- Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа;

- Порядком предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда¹⁰;

- Порядком предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда¹¹;

- Постановлением Главы Петропавловск-Камчатского городского округа от 14.12.2006 № 2515 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда в Петропавловск-Камчатском городском округе»;¹²

- Постановлением администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 18.12.2013 г. № 3763 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование объектом аренды, находящимся в казне Петропавловск-Камчатского городского округа»¹³.

Согласно требованиям действующих в проверяемом периоде нормативным правовым актам (№93-нд и №108-нд), а также в соответствии со статьями 17.1 и 53 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»¹⁴, аренда объектов муниципального нежилого фонда осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального нежилого фонда городского округа.

Нормы указанных статей предусматривают особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

⁹ Утверждено Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа 06.03.2013 № 42-нд, период действия с 01.03.2013 года по настоящее время, далее – Порядок управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа, Решение Городской Думы № 42-нд;

¹⁰ утвержденным Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа 25.12.2008 № 93-нд, период действия по 30 августа 2013 года

¹¹ утвержденным Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа 28.08.2013 № 108-нд, период действия с 30 августа 2013 года по настоящее время, Решение 108-нд.

¹² Далее – Методика расчета арендной платы № 2515, Методика № 2515.

¹³ Далее – Методика расчета арендной платы № 3763, Методика №3763;

¹⁴ Далее – Федеральный закон «О защите конкуренции», Закон о защите конкуренции.

Так, по общему правилу, договоры аренды государственного или муниципального имущества могут быть заключены только по результатам конкурсов или аукционов.

Однако статьёй 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» предусмотрен ряд случаев, когда государственное или муниципальное имущество может быть сдано в аренду без проведения торгов.

В частности без проведения торгов имущество может быть передано государственным и муниципальным учреждениям, ряду некоммерческих организаций в зависимости от особенностей осуществляемой ими деятельности: адвокатским, нотариальным и торгово-промышленным палатам, медицинским и образовательным организациям и некоторым другим юридическим лицам. Не требует проведения торгов передача имущества для размещения сетей связи, объектов почтовой связи. Также без проведения торгов может быть заключен договор аренды имущества:

- на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по ранее заключенному договору;
- на срок не более чем тридцать календарных дней с одним лицом в течение шести последовательных календарных месяцев.

Порядок проведения торгов на право заключить договор аренды государственного или муниципального имущества установлен Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (утверждены приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67).¹⁵

Порядок определения начальной цены договора Правила не предусматривают. Она определяется организатором торгов самостоятельно на основании отчета об оценке независимого оценщика в соответствии со ст.8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.¹⁶

При этом в проверяемом периоде до 18 декабря 2013 г. действовала Методика расчета арендной платы № 2515. Данная Методика определяла размер арендной ставки за пользование нежилыми муниципальными помещениями городского округа, а в случае заключения договора на торгах - начальную цену права аренды, которая составляла 650 руб. за 1м² с учетом НДС. Однако порядок расчета арендной платы за пользование сооружениями, представляющими собой инженерные сети, а также объектами электро, тепло и водоснабжения ни одним нормативным правовым актом до указанного периода не устанавливался.

¹⁵ Далее - Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, Правила;

¹⁶ Далее – Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

Таким образом, в целях приведения в соответствие федеральному законодательству, а также в целях эффективности использования муниципального имущества от 18.12.2013 года утверждена Методика расчета арендной платы № 3763.

Кроме того, действующие в проверяемом периоде муниципальные нормативные правовые акты, регулирующие порядок сдачи в аренду муниципального имущества, определяют порядок зачета затрат на проведение капитального ремонта в счет арендной платы.

При этом не определялся порядок проведения капитального ремонта арендуемых объектов электро-, тепло-, газо-, водо- снабжения, водоотведения. С учетом этого необходимые дополнения были внесены в Порядок внесения предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда¹⁷

Согласно Порядку предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда, в случае возникновения необходимости проведения капитального ремонта арендуемого объекта аренды, арендатор направляет в Комитет уведомление, в котором отражаются: наименование объекта, указание на предполагаемые сроки проведения капитального ремонта, план мероприятий по выполнению ремонтных работ, а также обоснование (причины, цель) проведения капитального ремонта (ремонтная программа).

Вместе с тем, зачет затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы вступает в противоречия с Бюджетным Кодексом Российской Федерации¹⁸. Согласно п. 1 ст. 42 БК РФ «Доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности», в доходах бюджетов учитываются средства, в том числе получаемые в виде арендной либо иной платы за сдачу во временное владение и пользование или во временное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности. Такие доходы подлежат зачислению в местный бюджет по нормативу 100% (ст. 62 БК РФ). При этом согласно ст. 40 БК РФ неналоговые доходы и иные поступления считаются уплаченными в бюджет с момента списания денежных средств со счёта плательщика в кредитной организации.

Бюджетное законодательство предусматривает исполнение бюджета в денежном выражении (ст.ст. 218, 219 БК РФ).

Таким образом, в целом, согласно бюджетному законодательству формирование доходов бюджетов разных уровней бюджетной системы Российской Федерации осуществляется за счёт денежных средств, зачисленных в доходы бюджетов.

¹⁷ утвержден Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа 28.08.2013 №108-нд.

¹⁸ Далее – БК РФ, Бюджетный Кодекс РФ.

Бюджетным кодексом РФ установлен принцип единства бюджетной системы, который означает единство бюджетного законодательства Российской Федерации, принципов организации и функционирования бюджетной системы, форм бюджетной документации и отчетности, бюджетной классификации бюджетной системы, санкций за нарушение бюджетного законодательства, единый порядок установления и исполнения расходных обязательств, формирования доходов и осуществления расходов бюджетов бюджетной системы, ведения бюджетного учета и отчетности бюджетов бюджетной системы и бюджетных учреждений, единство порядка исполнения судебных актов по обращению взыскания на средства бюджетов бюджетной системы.

Учитывая изложенное, исполнение обязанности по уплате арендных платежей в не денежной форме противоречит БК РФ.

2. Проверка заключения, оформления и сопровождения договоров аренды. Порядок определения размера арендной платы.

В ходе контрольного мероприятия сплошным методом были проверены договоры аренды, заключенные в 2012, 2013 и 2014 годах, а также договоры, заключенные ранее, но срок действия которых распространялся на период 2012-2014 годов.

Как показала проверка, договоры, дополнительные соглашения, внутренняя переписка с арендаторами и бухгалтерская документация в отношении заключенных договоров аренды сформированы в отдельные папки по каждому арендатору, так называемые учетные дела арендаторов.

Необходимо отметить, что документы в учетных делах располагаются в хаотичном порядке, без хронологии, не пронумерованы и не внесены в опись по мере поступления.

В ходе проверки было установлено, что в Комитете отсутствует порядок ведения учета (регистрации) заключенных (расторгнутых) договоров аренды муниципального имущества. Учет заключенных и расторгнутых договоров аренды муниципального имущества осуществляется в табличной форме в формате Word для рабочего использования.

Указанные списки вручную формируются в программном продукте Microsoft OfficeWord с указанием номера договора, арендатора, адреса объекта аренды, срока действия, суммы ежемесячного начисления.

При этом, каким образом присваиваются номера договорам аренды в ходе проверки установить не представилось возможным.

Согласно пояснению начальника отдела управления муниципальным имуществом КУИ Дармодехина М.С., в силу того, что действующим законодательством вопросы регламентации порядка ведения журнала регистрации договоров аренды муниципального имущества не урегулированы, данный журнал Комитетом не ведется.

В этой связи, КСП считает, что Комитету с целью систематизации учета данных об арендаторах, а также с целью эффективного сопровождения договоров аренды целесообразно разработать локальный документ, регламентирующий порядок ведения журнала регистрации договоров аренды, учетных дел арендаторов, а также реестра договоров аренды.

2.1. Договоры аренды нежилых помещений.

Как показала проверка, по состоянию на 01.06.2014 года из числа действующих договоров аренды муниципального нежилого фонда 77,8% из них Комитет считает возобновленными на неопределенный срок в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 621 ГК РФ, либо путем подписания дополнительного соглашения.

При этом договоры, которые Комитет считает пролонгированными на неопределенный срок, содержат условие, запрещающее автоматическую пролонгацию договора аренды на новый срок. Пролонгация возможна только путём заключения нового договора.

Подробный перечень, которых представлен в таблице ниже.

№ п/п	Арендатор	Номер, дата договора	На основании чего договор считается заключенным на неопределенный срок
1	ООО "Сварог"	10/12-НФ от 01/12/2012	ст.621 ГК РФ - продлен на неопределенный срок
2	ИП Ахмедова Н.А.	367 от 01/12/2007	доп.согл.от 26/02/2009
3	ИП Дерунец А.В.	400 от 01/10/2008	доп.согл.от 26/02/2009
4	ИП Ефремова Е.А.	7/12-НФ от 23/07/2012	неопределенный срок по договору
5	ИП Кожевников В.П.	521 от 01.07.2008	доп.согл.от 08/07/2009
6	ООО "Дельта-Ойл"	368 от 01.10.2008	доп.согл.от 14/01/2009
7	ООО "Жилремуслуга"	306 от 13.03.2008	доп.согл.от 19/02/2009
8	ООО "УЖКХ г. П-Камчатского"	24/572 от 01.03.2011	неопределенный срок по договору
9	ООО "УЖКХ г. П-Камчатского"	24/574 от 01.03.2011	неопределенный срок по договору
10	ООО "УЖКХ г. П-Камчатского"	24/575 от 01.03.2011	неопределенный срок по договору
11	ООО "УЖКХ г. П-Камчатского"	24/577 от 01.03.2011	неопределенный срок по договору
12	ИП Сушко В.К.	427 от 30.01.2007	ст.621 ГК РФ - продлен на неопределенный срок

Как видно из таблицы дополнительные соглашения о возобновлении договора аренды на неопределенный срок заключены после вступления в силу ст.17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», т.е. после

02.07.2008 года.

Согласно правовой позиции, сформулированной в п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73¹⁹, договор аренды такого имущества не может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке п. 2 ст. 621 ГК РФ, если он был заключен после вступления в силу закона, требующего для его заключения обязательного проведения торгов.

При продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с ч. 1 ст. 422 ГК РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующими на момент их возникновения.

Учитывая, что дополнительные соглашения заключены в период действия ст. 17.1 Федерального закона о защите конкуренции (после 02.07.2008 г.), Контрольно-счетная палата считает, что Комитетом создаются необоснованные преимущества по отношению к другим субъектам, ограничивая, тем самым, их права на получение данного имущества в пользование, что фактически является нарушением антимонопольного законодательства (ч. 1 ст. 15, ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Кроме того, по мнению Контрольно-счетной палаты, неограниченное применение Комитетом норм ст. 621 ГК РФ о возобновлении договоров на неопределенный срок без учета положений иных специальных законов, в частности, Закона о защите конкуренции, фактически является формальным подходом сотрудников Комитета к исполнению своих должностных обязанностей, что в результате приводит к неэффективному использованию муниципального имущества и как следствие недополучению доходов в бюджет городского округа.

В связи с вышеизложенным Контрольно-счетная палата считает, что КУИ необходимо привести в соответствие с нормами действующего Федерального законодательства договоры аренды муниципального нежилого фонда, которые Комитетом считаются возобновленными на неопределенный срок.

В ходе контрольного мероприятия при заключении договоров аренды муниципального недвижимого имущества установлены следующие нарушения.

• ООО «Сварог».

Между Комитетом и ООО «Сварог» был заключен договор аренды муниципального нежилого помещения от 15.08.1998 № 1390 на период с

¹⁹ «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

15.08.1998 г. по 15.08.2013 г., который в нарушение ст.651 ГК РФ не прошел государственную регистрацию, в связи с чем на основании ст. 609, 651 ГК РФ этот договор считается не заключенным (*пользование объектом аренды в рамках указанного договора фактически осуществлялось без правовых оснований*).

При этом Комитетом в отношении этого же помещения с ООО «Сварог» в нарушение ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заключается договор аренды от 01.01.2012 № 1/12-НФ без проведения торгов, сроком на 11 месяцев и размер арендной платы установлен на основании Методики № 2515. По истечению срока данного договора с указанным арендатором был заключен новый договор от 01.12.2012 № 10/12-НФ сроком до 31.10.2013 года (на момент проведения проверки Комитетом считается продлённым на неопределённый срок) - с аналогичными нарушениями.

Согласно указанной норме права, без проведения торгов может быть заключен договор аренды муниципального имущества на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по ранее заключенному договору. Кроме того, в силу ст. 308 ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Вместе с тем исходя из п. 20 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот, является муниципальной преференцией.

В соответствии с ст.19 и ст.20 данного Закона муниципальные преференции могут предоставляться на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций только с предварительного согласия антимонопольного органа, данного в письменной форме. Причем, органы публичной власти, в том числе органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, имеющие намерение предоставить государственную или муниципальную преференцию, подают в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

Как показала проверка, согласие Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю²⁰ на предоставление муниципальной преференции ООО «Сварог», Комитет в проверяемом периоде не получал.

С учетом вышеизложенного, по мнению Контрольно-счетной палаты ООО «Сварог» необоснованно предоставлено преимущественное право на заключение договора аренды с явными признаками нарушения антимонопольного законодательства.

Кроме того, в результате проверки использования и сохранности муниципального имущества городского округа в рамках договора аренды от 01.12.2012 №10/12-НФ с ООО «Сварог» Комитетом в 2014 году зафиксирован факт субаренды без разрешения арендодателя (Комитета), что повлекло за собой наложение штрафа в размере годовой арендной платы, в соответствии с п.4.4. договора, а именно 4689,4 тыс. рублей.

В рамках досудебного разбирательства Комитетом в адрес ООО «Сварог» направлена претензия от 21.05.2014 № 01-06-01/1090/14 с требованием об оплате штрафа в указанной сумме. Однако, ООО «Сварог» не выполнил требование, что в свою очередь послужило основанием для обращения с соответствующим иском в Арбитражный суд Камчатского края. Решением Арбитражного суда Камчатского края требования Комитета удовлетворены частично, в связи с тем, что ответчиком в ходе рассмотрения дела заявлено ходатайство об уменьшении размера неустойки в соответствии со ст.333 ГК РФ. Кроме того принято во внимание факт последующего согласования Комитетом арендатору сдачи помещений в субаренду, в связи с чем суд посчитал, что подлежащая взысканию сумма неустойки явно несоразмерна последствиям нарушения. В результате суд посчитал возможным снизить размер штрафа до 20,0 тыс. рублей. Не согласившись с вынесенным Решением, Комитет обратился в пятый арбитражный апелляционный суд, который вышеуказанное решение оставил без изменения.

В дополнение к изложенному, следует отметить, что в ходе проверки было установлено, что Комитетом в 2000 году выявлен факт, произведённой ООО «Сварог» незаконной реконструкции занимаемых помещений, в рамках указанного выше договора аренды.

В результате произведенной реконструкции значительно увеличена площадь занимаемых помещений с 1078,4 м² до 1218,6 м², то есть на 140,2 м².

При этом арендная плата с ООО «Сварог» взимается без учета внесенных изменений, а именно: согласно расчету к договору аренды от 01.12.2012 № 10/12-нф размер платы в месяц составляет 390,8 тыс. рублей из расчета 0,4 тыс.рублей за 1 м² без учета НДС.

²⁰ Далее – УФАС по Камчатскому краю.

Таким образом, на протяжении 14 лет ООО «Сварог» безвозмездно пользуется произведенными улучшениями и не уплачивает в доходную часть бюджета городского округа арендную плату за 140,2 м².

С учетом того, что согласно договору аренды, цена 1 м² составляет 0,4 тыс. рублей в месяц, то бюджет городского округа только за период с 2012 по 2013 годы недополучил 1219,3 тыс. рублей²¹.

Кроме того в период составления данного отчета Комитетом дано согласие ООО «Сварог» на частичную сдачу в субаренду арендованных помещений общей площадью 150 м².

По данным КСП 1 м² субаренды арендованных помещений ООО «Сварог» составляет 1,0 тыс. рублей без учета НДС.

При этом с 2000 года и по настоящее время надлежащих мер по признанию права муниципальной собственности на указанный реконструированный объект недвижимости Комитетом не принималось, в связи с чем, у Комитета до настоящего времени отсутствует возможность зарегистрировать право муниципальной собственности, что влечет за собой невозможность определять стоимость арендной платы данного муниципального имущества по рыночной стоимости.²²

С целью определения в городском округе средней ставки арендной платы за 1 м² торговой площади, используемой для розничной торговли пищевыми продуктами, Контрольно-счетной палатой в адрес в ОАО «ЕГН»²³ и АО «ДЭЗ»²⁴ отправлены соответствующие запросы.

Согласно информации, представленной АО «ДЭЗ» средняя ставка арендной платы за 1 м² торговой площади розничной торговли пищевыми продуктами за период с 2012 года по 2014 год составляет 0,7 тыс. рублей без учета НДС.

Таким образом, в результате бездействия должностных лиц КУИ в части неприятия мер по узаконению реконструкции произведенной ООО «Сварог», за период с 2012 года по 2013 год расчетно по данным КСП в бюджет городского округа недополучено 8728,3 тыс. рублей.²⁵

²¹ 140,2 м² * 0,4 тыс. рублей * 12 месяцев * 2 года = 1345,9 тыс. рублей.

²² Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, Приказа Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в целях заключения договора об оценке заказчиком необходимо предоставить оценщику документы, идентифицирующие объект оценки, в частности свидетельство о государственной регистрации права, технический план объекта).

²³ ОАО «Единая городская недвижимость».

²⁴ АО «Дирекция по эксплуатации зданий».

²⁵ Размер годовой арендной платы ООО «Сварог» согласно договору. – 4689,4 тыс. рублей; Размер годовой арендной платы с учетом ставки арендной платы по данным АО «ДЭЗ» - 8443,9 тыс. рублей, (8443,9 тыс. рублей - 4689,4 тыс. рублей) * 2 года = 7509,0 тыс. рублей
расчетная арендная плата ООО «Сварог» самовольной пристройки за два года – 1219,3 тыс. рублей;
7509,0 + 1219,3 тыс. рублей = 8728,3 тыс. рублей.

Таким образом, Контрольно-счетная палата с целью эффективного использования муниципального имущества предлагает Комитету незамедлительно принять меры для регистрации права муниципальной собственности на объект реконструкции.

• ИП Ефремова Е.А.

Как показала проверка, между Комитетом и ИП Ефремовой Е.А. без проведения торгов заключены договоры аренды:

- договор от 23.07.2012 № 6/12-НФ (период действия 23.07.2012 года по 22.07.2013 года);

- договор от 01.07.2012 № 5/12-НФ (период действия с 23.07.2012-22.07.2013);

- договор от 23.07.2012 № 7/12-НФ на неопределенный срок.

При этом в нарушение п.п. 9, 10 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» размер арендной платы установлен на основании Методики расчета арендной платы № 2515, а не по результатам оценки.

• МСПО «Авача»²⁶

Аналогичное нарушение выявлено при заключении Комитетом на новый срок договора аренды от 01.07.2012 № 4-12 НФ. Размер арендной платы в рамках указанного договора также установлен по Методике №2515.

Таким образом, непринятие Комитетом мер по приведению условий договора в соответствие с действующим законодательством, которое обязывает определять арендную плату по результатам оценки приводит к потерям доходов бюджета городского округа.

• ООО «Теплоэффект»

Как указывалось выше п.11 ч.1ст. 17.1 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» предусмотрен ряд случаев, когда государственное или муниципальное имущество может быть сдано в аренду без проведения торгов, в частности на срок не более чем тридцать календарных дней с одним лицом в течение шести последовательных календарных месяцев. Между тем, в нарушение указанной нормы права, Комитетом были заключены договоры аренды с одним и тем же контрагентом – **ООО «Теплоэффект»** без соблюдения вышеуказанного предельного срока, а именно, договор от 12.06.2013 № 3/13-нф и договор от 09.08.2013 № 5/13-нф.

В проверяемом периоде Комитетом проводились торги по форме аукциона на право заключения договора аренды нежилых помещений общей площадью 76,3 м² по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Николаевой-Терешковой В.Н. д.1, по результатам которого с ООО «Теплоресурс» заключен договор аренды от 15.11.2013 № 1/АА-13 сроком на три года, который прошел государственную регистрацию 05.03.2014 года.

Нарушений в этой части контрольным мероприятием не выявлено.

²⁶ Моховское потребительское общество «Авача» Моховского Союза потребительских обществ.

Следует отметить, что в ходе проведения проверки в Комитете были выявлены договоры аренды отдельно стоящих зданий и сооружений в количестве 11 штук, в связи с чем в соответствии со ст. ст. 652 ГК РФ, 65 ЗК РФ Департаментом должны быть заключены соответствующие договоры аренды земельных участков, на которых расположены объекты аренды.

Вместе с тем в ходе проверки договоров аренды земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения, находящиеся в собственности городского округа, по запросу КСП Департаментом был представлен только один договор аренды земельного участка от 16.04.2012 № 31/12, заключенный с ООО «Жилремуслуга».

При этом, несмотря на то, что на рассматриваемом земельном участке находится здание бывшего центрального теплового пункта, находящегося в муниципальной собственности, государственная собственность до настоящего времени земельного участка не разграничена.

Таким образом, в ходе проверки были выявлены договоры аренды зданий и сооружений, в рамках которых ДГЗО не были заключены договоры аренды земельных участков, а именно:

- договор от 01.12.2007 №367 с ИП Ахмедовой Н.А.(здание магазина по ул. Сахалинской);
- договор от 01.07.2007 №4/12-НФ с МСПО «Авача» (здание магазина по ул. Попова);
- договор от 01.07.2008 с ИП Кожевниковым К.П.(здание нежилое по ул. Максимова, б/н);
- договор аренды №5-ар-05 от 18.02.2005 с ОАО «Камчатскэнерго»;
- договор аренды №21-ар-06 от 20.12.2006 с ОАО «Камчатскэнерго»;
- договор аренды №26-ар-07 от 08.08.2007 с ОАО «Камчатскэнерго»;
- договор аренды №27-ар-07 от 08.08.2007 с ОАО «Камчатскэнерго»;
- договор аренды №30-ар-07 от 09.11.2007 с ОАО «Камчатскэнерго»;
- договор аренды №30-ар-11 от 01.02.2011 с ОАО «Камчатскэнерго»;
- договор аренды №1-ар-12 от 01.01.2012 с ОАО «Камчатскэнерго».

При этом, как было установлено, в проверяемом периоде Департаментом каких-либо действий для заключения вышеуказанных участков не предпринималось.

По результатам ранее проведенного аналогичного контрольного мероприятия Департаментом подготовлен приказ от 12.12.2013 № 262 «О проведении инвентаризации объектов муниципальной собственности, переданных в аренду», согласно которому до настоящего времени, а именно фактически на протяжении года, проводится инвентаризация земельных участков.

По мнению Контрольно-счётной палаты в связи с отсутствием в рассматриваемом приказе срока окончания проведения инвентаризации

данный срок затягивается. В то же время от выявления всех земельных участков зависит объем доходов бюджета городского округа в виде арендных платежей за земельные участки. Также вышеуказанный приказ издан в целях реализации мероприятий, направленных на пополнение бюджета городского округа.

В период составления отчета по информации, представленной ДГЗО, в 2014 году с ОАО «Камчатскэнерго» заключено 9 договоров аренды земельных участков, в отношении 5 земельных участков рассмотрены заявления о предоставлении земельных участков и подготовлен проект постановления.

Также в 2014 году Департаментом произведены расчеты за фактическое использование ОАО «Камчатскэнерго» 15 земельных участков в общей сумме 1323,5 тыс. рублей, поступило оплаты за фактическое использование земельных участков в общем размере 711,9 тыс. рублей, в связи с уменьшением размера рассчитанных сумм за фактическое использование решением суда.

Что касается других вышеуказанных арендаторов нежилых зданий в период написания отчета информации со стороны ДГЗО в части заключения договоров аренды, либо начисления за фактическое использование земельных участков не поступало.

По информации представленной ДГЗО указанные земельные участки не сформированы и не зарегистрированы в государственном кадастре недвижимости.

Вместе с тем, земельные участки в рамках вышеуказанных договоров аренды, заключенных Комитетом, могут быть отнесены в состав муниципальной собственности на основании ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также п.п. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, где в качестве одного из основных принципов земельного законодательства назван принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Кроме того, согласно статье 62 Бюджетного кодекса РФ норма перечисления в бюджет городского округа доходов от передачи в аренду и продажи участков, государственная собственность на которые не разграничена, составляет 100%.

Таким образом, при отсутствии регистрации права собственности на земельные участки, бюджет городского округа систематически недополучает доходы от их аренды и реализации.

Компетенция по обеспечению комплекса мероприятий по разграничению государственной собственности на земельные участки и оформлению их в муниципальную собственность возложена статьей 4, пунктом 4.3.4 Решения от 24.06.2009 № 515-р на Департамент.

С учетом вышеизложенного, с целью эффективного использования муниципального имущества, а также увеличения доходов городского округа Контрольно-счетная палата предлагает ДГЗО незамедлительно:

- *провести работы по межеванию земельных участков на которых расположены вышеуказанные муниципальные здания, строения, сооружения,*
- *зарегистрировать переход права в муниципальную собственность земельные участки, на которых находятся вышеуказанные муниципальные здания, строения и сооружения.*

По результатам вышеуказанных работ:

- *заключить договоры аренды земельных участков с контрагентами, арендующими здания, сооружения на соответствующих участках;*
- *взыскать с контрагентов за фактическое использования земельных участков, арендующих здания, сооружения на соответствующих участках.*

2.2 Договоры аренды муниципального имущества в виде сооружений, представляющих собой инженерные сети, а также объекты электро, тепло и водоснабжения.

По данным Комитета в проверяемом периоде действовало 20 договоров аренды муниципального имущества в виде объектов инженерной инфраструктуры, срок аренды которых так же на неопределённый срок.

Из числа указанных договоров следует отметить договор аренды от 01.01.2012 № 1/ар-12 с ОАО «Камчатскэнерго». Указанный договор заключен на основании согласия УФАС по Камчатскому краю на предоставление муниципальной преференции, с предельным сроком до 31.12.2012 года.

По окончанию вышеуказанного предельного срока аренды Комитетом не приняты соответствующие меры для предоставления ОАО «Камчатскэнерго» муниципальной преференции на новый срок, либо заключения договора на новый срок в установленном законом порядке, в связи с чем Комитет на основании ст. 621 ГК РФ считает данный договор продлённым на неопределённый срок.

При этом указанная норма права применима, в случае если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ)²⁷.

²⁷ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Кроме того, в силу п. 3 ст. 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

В данном случае таким ограничением являются положения гл.5 Закона о защите конкуренции, устанавливающие правомочие антимонопольного органа вводить предельный срок действия преференции.

С учетом вышеизложенного, указанный выше договор аренды не может считаться продленным на неопределенный срок, поскольку имеется ограничение предельного срока, введенное антимонопольным органом, равное одному году.

Таким образом, Контрольно-счетная палата считает, что КУИ необходимо привести в соответствие с нормами действующего Федерального законодательства договоры аренды муниципального нежилого фонда, которые Комитетом считаются возобновленными на неопределенный срок.

В период составления данного отчета УФАС по Камчатскому краю письмом от 28.01.2015 № 206/05 в адрес КСП представило информацию о возбуждении дела по признакам нарушения антимонопольного законодательства, выразившееся в предоставлении ОАО «Камчатскэнерго» муниципального имущества в аренду после окончания срока действия муниципальной преференции от 14.10.2011 № 1981/06, а также предоставление ОАО «Камчатскэнерго» муниципального имущества без проведения торгов на условиях бессрочной аренды.

3. Проверка своевременности и полноты внесения арендной платы за нежилые помещения (в т.ч. порядок определения размера арендной платы).

В ходе проверки было установлено, что по состоянию на 01.06.2014 г. из числа действующих договоров аренды нежилых помещений в количестве 18 штук, только по 3 из них (или 16,7%) размер арендной платы установлен на основании отчета об оценке, остальные – 15 договоров (или 83,3%) размер арендной платы установлен на основании Методики расчета арендной платы № 2515.

Размер арендной платы по договорам аренды с ОАО «Камчатскэнерго» не менялся с 2005 года, и до настоящего времени определяется исходя из размера годовых амортизационных начислений арендуемого имущества (производится по формуле: балансовая стоимость объекта*процент износа), в связи с тем, что до 30.08.2013 г. действовал Порядок предоставления в

аренду объектов муниципального нежилого фонда, который не определял порядок заключения договоров аренды на объекты инженерной инфраструктуры.

Следует отметить, что с целью повышения эффективности использования муниципального имущества и повышения доходной части бюджета городского округа с 20.12.2013 года вступила в силу Методика расчета арендной платы № 3763, устанавливающая принцип расчёта арендной платы исходя из рыночной стоимости муниципального имущества.

Однако, как было установлено, соответствующие меры для пересмотра размера арендной платы по действующим договорам аренды Комитетом не принимались.

Кроме того, оценка объектов инженерной инфраструктуры в проверяемом периоде КУИ также не произведена в связи с тем, что многие объекты, находящиеся в аренде у ОАО «Камчатскэнерго» состоят из разнородного имущества, технологическими элементами которого в отдельности являются движимые имущество, конструктивно и технологически связанные между собой общим назначением, при этом в единый объект не сформированы.

Помимо того, объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в аренде у ОАО «Камчатскэнерго», не в полном объеме прошли уточнения технических характеристик.

Вместе с тем согласно представленной Комитетом информации на 2015 год запланировано проведение кадастровых работ в отношении 95 объектов теплоснабжения, переданных в аренду ОАО «Камчатскэнерго», с целью определения их технических характеристик для дальнейшего определения оценочной (рыночной) стоимости арендной платы за недвижимое имущество, а также в пределах бюджетных ассигнований, планируемых к выделению из бюджета городского округа на 2015 год и плановый период 2016-2017 годов на указанные цели.

Как было установлено в ходе проверки, Комитетом в 2014 году направлено в адрес ОАО «Камчатскэнерго» для подписания дополнительное соглашение об уточнении объектов теплоснабжения и увеличении годового размера арендных платежей в соответствии с отчетом об оценке по договору аренды муниципального имущества от 01.01.2012 № 1/ар-12.

Следует отметить, на момент написания отчета дополнительное соглашение со стороны ОАО «Камчатскэнерго» не подписано.

В период составления отчета в городском округе в целях создания объединенной энергосистемы и передачи в эксплуатацию единой энергокомпании в полном объеме теплогенерирующих мощностей и теплосетевой инфраструктуры с учетом законодательства РФ и Камчатского

края²⁸ планировалось провести мероприятия по результатам которых, ОАО «Камчатскэнерго» принимает в собственность объекты энергетической инфраструктуры в счет погашения задолженности исполнителей коммунальных услуг по договорам энергоснабжения, собственниками которых являются органы местного самоуправления, через аффилированных лиц.

Указанные мероприятия планировалось осуществить путем заключения трехстороннего соглашения между МИЗО²⁹, администрацией городского округа и ОАО «Камчатскэнерго».

Согласно вышеуказанному соглашению МИЗО передает имущество, предназначенное для теплоснабжения социально-значимых объектов в муниципальную собственность в лице КУИ. Комитет в свою очередь передает все объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в муниципальной собственности в хозяйственное ведение МУП «УМиТ»³⁰.

На момент составления отчета акты приема передачи вышеуказанного имущества со стороны МУП «УМиТ» не подписаны, в связи с тем, что в ходе проведения инвентаризации выявлено несоответствие имущества, указанного в Приказе³¹, и имущества, которое выявилось фактически при принятии. Также большинство оборудования котельных, ЦТП перечисленных в Приказе отсутствует, в связи с чем указанные объекты нельзя использовать по их прямому назначению.

Кроме того отсутствует информация о балансовой стоимости передаваемого имущества.

Указанное обстоятельство свидетельствует о ненадлежащем исполнении Комитетом полномочий собственника в отношении муниципального имущества.

3.1. Анализ состояния задолженности арендаторов муниципальных нежилых помещений перед бюджетом. Анализ претензионной работы с неплательщиками.

Согласно данным бюджетного учета Комитета общая сумма дебиторской задолженности арендаторов в доход бюджета городского округа по аренде муниципальных нежилых помещений с учетом переплат составила:

- на 01.01.2012 г. – 62969,0 тыс. рублей;
- на 01.01.2013 г. - 99433,5 тыс. рублей;

²⁸ Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Устава Камчатского края.

²⁹ Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края.

³⁰ Муниципальное унитарное предприятие «Управление механизации и автомобильного транспорта».

³¹ Приказ Комитета от 31.10.2014 № 543/14 « О закреплении на праве хозяйственного ведения объектов электрического и теплового хозяйства».

- на 01.01.2014 г. – 121087,9 тыс. рублей.

Таким образом, за 2012 год задолженность арендаторов муниципального имущества перед бюджетом возросла на 36464,5 тыс. рублей или на 57,9 % , за 2013 год - на 21654,4 тыс. рублей или 21,8%.

За весь анализируемый период (с 01.01.2012 по 01.01.2014 года) задолженность арендаторов муниципального имущества перед бюджетом возросла на 58118,9 тыс. рублей или на 92,3%.

Анализируя дебиторскую задолженность в разрезе действующих договоров аренды в проверяемом периоде, установлено, что основная доля дебиторской задолженности (более 90,0%) приходится на договоры аренды объектов электро, тепло, водоснабжения, в том числе по годам:

- за 2013 год – 99,0%;

- за 2014 год – 94,7 %.

Как показала проверка, рост дебиторской задолженности обусловлен низкой эффективностью ведения претензионно-исковой работы в отношении арендаторов должников.

• Договоры аренды нежилых помещений

В ходе проверки было установлено, что в проверяемом периоде общая сумма претензий, выставленных в адрес арендаторов за несвоевременное внесение арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества составила 79,3 тыс. рублей.

Вместе с тем, согласно расчету КСП за проверяемый период размер пени, не поступившей в доход бюджета городского округа от арендаторов, нарушающих сроки оплаты, составила 465,8 тыс. рублей.

По информации представленной Комитетом при составлении настоящего отчета в результате проведения претензионно – исковой работы направлены требования об оплате задолженности в рамках договоров аренды нежилых помещений в общей сумме 619,5 тыс. рублей из них в доход бюджета городского округа поступило в общей сумме 47,9 тыс. рублей³².

Анализ проводимой в проверяемом периоде исковой работы в отношении договоров аренды нежилых помещений показал, что в основном исковые заявления подавались по договорам, задолженность по которым находилась за пределами исковой давности (из 21 иска, поданного за период с 2012 г. по 2014 г. по 14 из них отказано), что, безусловно влечет за собой списание указанной задолженности, а не ее фактическое взыскание.

Исходя из вышеизложенного, учитывая стабильное увеличение объема задолженности арендаторов перед бюджетом, а также данные по претензионной и исковой работе Комитета с неплательщиками, можно сказать о неудовлетворительной организации претензионной работы в отношении должников контрагентов.

³² По информации представленной КУИ по состоянию на 05.11.2014 года.

• Договоры аренды с ОАО «Камчатскэнерго»

Как показала проверка в результате ведения претензионно-исковой работы в отношении задолженности в рамках договоров аренды с ОАО «Камчатскэнерго» утверждено 15 мировых соглашений по договорам, заключенным между ОАО «Камчатскэнерго» и КУИ. Данные мировые соглашения утверждены на общую сумму основного долга 12141,8 тыс. рублей и процентов 1152,2 тыс. рублей.

В период написания отчета Контрольно-счётной палатой направлено письмо в адрес Комитета по управлению имуществом с предложением урегулировать сложившуюся ситуацию в судебном порядке, а именно:

- обратиться в Арбитражный суд Камчатского края с исковым заявлением о взыскании просроченной задолженности сложившейся на сегодняшний день, а также задолженности по заключенному соглашению о реструктуризации задолженности ОАО «Камчатскэнерго» от 05.05.2014 № 03-03-07/223;

- обратиться в Арбитражный суд Камчатского края с заявлением о выдаче исполнительных листов, для дальнейшего представления их в Управление федеральной службы судебных приставов по Камчатскому краю.³³

По информации представленной Комитетом:

- по состоянию на 24.12.2014³⁴ года ОАО «Камчатскэнерго» внесло 3020,0 тыс. рублей по оплате задолженности по арендной плате и 580,0 тыс. рублей процентов за пользование чужими денежными средствами;

- по состоянию на 29.12.2014³⁵ года на расчетный счет Комитета поступили денежные средства от УФССП по Камчатскому краю в счет оплаты по возбужденным исполнительным производствам в отношении ОАО «Камчатскэнерго» в сумме 8283,7 тыс. рублей, из которых 7851,3 тыс. рублей – задолженность по арендной плате, 432,4 тыс. рублей – проценты за пользование чужими денежными средствами.

Таким образом, по состоянию на 15.01.2015 года задолженность по утвержденным мировым соглашениям составляет 1579,7 тыс. рублей, из которых: 1448,8 тыс. рублей – задолженность по внесению арендных платежей, 157,8 тыс. рублей – проценты за пользование чужими денежными средствами.³⁶

Также в ходе проверки было выявлено несоответствие остатков регистров бухгалтерского учета по счету 1.205.21 «Расчеты с плательщиками по доходам от собственности» за 2012 и 2013 годы:

³³ Далее – УФССП по Камчатскому краю.

³⁴ Письмо КУИ от 25.12.2014 № 01-06-01/265/14.

³⁵ Письмо КУИ от 15.01.2015 № 01-06-01/32/15.

³⁶ По информации представленной КУИ письмом от 15.01.2015 № 01-06-01/32/15;

- за 2012 год сальдо на 31.12.2012 г.- 99225,7 тыс. рублей при этом сальдо на 01.01.2013 аналогичного бухгалтерского регистра - 99433,4 тыс. рублей

- сальдо на 31.12.2013 - 117360,0 тыс. рублей, сальдо на 01.01.2014 г- 117333,5 тыс. рублей.

Указанные несоответствия в ходе проведения контрольного мероприятия были устранены.

Контрольным мероприятием установлено, что отдельный учет начисленных и поступивших сумм пени за несвоевременность внесения арендной платы, взысканных по исполнительным листам в проверяемом периоде не осуществляется, что является нарушением Инструкции № 157н.

Суммы, начисленные и поступающие за аренду муниципального имущества, а так же пени за несвоевременность внесения арендной платы отражаются на одном и том же счете 1.205.21 «Расчеты с плательщиками по доходам от собственности».

В период составления отчета, согласно представленной информации Комитета, указанное нарушение финансовой дисциплины было устранено.

Также в бухгалтерских регистрах были выявлены контрагенты (договоры), по которым фактически поступала оплата за землю и по исполнительным листам.

В период составления отчета по информации представленной КУИ, платежи за землю были уточнены.

Информация по факту выявленных неначислений платы по исполнительным листам Комитетом не представлена.

Контрольно-счетная палата с целью достоверного отражения данных бюджетного учета рекомендует незамедлительно принять меры по начислению сумм, взысканных по исполнительным листам.

Таким образом, рост дебиторской задолженности, а также отсутствие эффективного взаимодействия между юридическим отделом, отделом муниципального имущества и реестра, отделом бухгалтерского учета и отчетности аппарата администрации городского округа привело к недополучению поступлений в доход бюджета городского округа в общей сумме 121553,7³⁷ тыс. рублей, что свидетельствует о слабом и неэффективном управлении муниципальным имуществом.

3.2. Зачет затрат на капитальный ремонт в счёт арендной платы.

В проверяемом периоде Комитетом произведено возмещение затрат арендаторов по улучшению арендованного имущества городского округа путём заключения дополнительных соглашений об изменении формы

³⁷ Пенни(465,8 тыс. руб.)+Дебиторская задолженность арендаторов по состоянию на 01.01.2014(121087,9 тыс.руб).

внесения арендной платы к договорам аренды на общую сумму 66632,8 тыс. рублей в том числе:

за 2012 год - на сумму 24984,7 тыс. рублей, из них:

- ООО «Сварог» - 393,2 тыс. рублей;

- ОАО «Камчатскэнерго» - 24591,5 тыс. рублей.

за 2013 год - 41648,1 тыс. рублей – ОАО «Камчатскэнерго».

ООО «Сварог»

На основании приказа КУИ от 03.12.2012 № 1016³⁸ ООО «Сварог» изменена форма оплаты аренды по договору от 01.01.2012 № 1/12-НФ путем зачета затрат по производству капитального ремонта кровли арендованного имущества в размере 393,2 тыс. рублей и на аналогичную сумму увеличена балансовая стоимость вышеуказанных помещений.

Вместе с тем, в п.27 Инструкции № 157н приведен исчерпывающий перечень оснований для изменения первоначальной (балансовой) стоимости объектов нефинансовых активов: достройка, дооборудование, реконструкция, модернизация, частичная ликвидация (разукомплектация), а также переоценка объектов нефинансовых активов.

Таким образом, изменение балансовой стоимости вышеуказанного объекта по результатам капитального ремонта кровли не предусмотрено действующей методологией бухгалтерского учета и фактически приводит к искажению данных бюджетного учета.

С учетом вышеизложенного Контрольно-счетная палата предлагает привести балансовую стоимость вышеуказанного муниципального имущества в строгое соответствие с требованиями пункта 27 Инструкции № 157н.

ООО «Камчатскэнерго»

На основании приказов Комитета «О зачёте затрат на проведение капитального ремонта в счет подлежащей перечислению арендной платы» изменена форма оплаты аренды путем зачета затрат на капитальный ремонт арендованного имущества на общую сумму 24591,5 тыс. рублей.

Согласно представленным исполнительным документам, подтверждающим выполнение капитального ремонта, общая сумма затрат ОАО «Камчатскэнерго» на проведение в 2013 году капитального ремонта в рамках договоров аренды составила 41764,2 тыс. рублей.

В ходе проверки было установлено, что основные затраты (95,3 %) на улучшение муниципального имущества в виде капитальных вложений, произведённых ОАО «Камчатскэнерго» в 2013 году, осуществлены в рамках договора аренды от 01.01.2012 №1/ар-12. Как отмечалось выше, срок действия указанного договора ограничен предельным сроком действия

³⁸ «О зачете затрат на проведение капитального ремонта в счет подлежащей перечислению арендной платы»;

муниципальной преференции, в рамках которой данный договор был заключен – до 30.12.2012 г. и надлежащих мер для заключения договора в установленном законом порядке Комитетом не принято.

Кроме того, в ходе выборочной проверки исполнительной документации, подтверждающей проведение капитального ремонта в 2013 году, было установлено проведение работ по замене оборудования в зданиях, арендованных по договору от 01.01.2012 №1/ар-12 в общей сумме 13166,7 тыс. рублей:

- работы по замене парового котла ДКВР10/13 ГМ №2 с экономайзером, дымососом и вентилятором, находящегося в котельной № 3, общая стоимость которых составила 9588,5 тыс. рублей;

- замена насосного оборудования на ЦТП-101 Сооружения Бойлерной №3, общая стоимость составила 3578,2 тыс. рублей.

Вместе с тем, согласно приказу Комитета от 18.06.2014 № 321/14³⁹, балансовая стоимость указанных объектов недвижимости не была увеличена, что является нарушением п.27 Инструкции № 157н.

Таким образом, Контрольно-счетная палата предлагает балансовую стоимость вышеуказанных нефинансовых активов привести в строгое соответствие с требованиями Инструкции № 157н.

В ходе проверки было установлено, что специалистами Комитета в проверяемом периоде не осуществлялись мероприятия на предмет технического обследования объектов, находящихся в аренде, подтверждающие необходимость проведения капитального ремонта. Как показала проверка, эта обязанность в целом Комитетом возложена на арендатора.

Помимо того, установлено, что возмещения затрат арендатора после проведенного ремонта проводится без приема фактически выполненных работ и проверки фактического проведения работ по капитальному ремонту, а только на основании представленных исполнительных документов, подтверждающих проведение капитального ремонта.

Указанные обстоятельства являются нарушением ст. ст. 209 ГК РФ, Решения Городской Думы № 42-нд согласно которым, Комитет в числе прочих наделен полномочиями собственника в отношении муниципального имущества городского округа, переданного в хозяйственное ведение, оперативное управление, а также имущества, составляющего казну городского округа, за исключением муниципального имущества вовлеченного в земельные и жилищные отношения, а также обязан осуществлять надлежащий контроль за сохранностью данного имущества, осуществления текущих и капитальных ремонтов и т.п.

³⁹ О внесении изменений в приказ КУИ от 21.05.2014 № 280/14 «О зачете затрат на проведение капитального ремонта в счет подлежащей перечислению арендной платы».

В этой связи Контрольно-счетная палата полагает, что именно собственник обязан обладать достоверной информацией о состоянии своего имущества, в том числе контролировать его техническое состояние.

Таким образом, с учетом вышеизложенного можно сделать вывод о том, что Комитет ненадлежащим образом исполняет полномочия собственника при распоряжении муниципальным имуществом городского округа.

3.3. Анализ доходов бюджета от использования муниципальных нежилых помещений, сданных в аренду.

Анализ составлен на основании представленного Комитетом Отчёта об исполнении бюджета главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансового дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета (форма ОКУД 0503127) по состоянию на 01.01.2013 года и на 01.01.2014 года.

на 01.01.2013 года			На 01.01.2014		
Утвержденные бюджетные назначения	Исполнено	Неисполненные бюджетные назначения	Утвержденные бюджетные назначения	Исполнено	Неисполненные бюджетные назначения
35844,0	11297,6	24546,5	33144,5	8727,4	24417,1

Анализ отчетных данных Комитета по вопросу полноты и своевременности поступления доходов от сдачи в аренду имущества за период с 2012 года по 2013 год, показал, что основными причинами невыполнения плана поступления доходов, явилось то, что Комитетом при расчете планового показателя указанного вида доходов учитывались поступления от имущества, находящегося в аренде у ОАО «Камчатскэнерго», по которому в дальнейшем Комитетом осуществлялся зачет затрат на проведения капитального ремонта арендуемого муниципального имущества, т.е. без фактического поступления денежных средств в бюджет городского округа, а также не платежи (несвоевременные платежи), что наглядно подтверждено данными первичного учета.

Отдельно следует отметить, что в ходе проверки были выявлены договоры аренды транспортных средств без экипажа, а именно:

- договор аренды с ОАО «Южные электрические сети Камчатки»⁴⁰ от 01.01.2012 № 2/ТР-12 срок действия до 31.12.2012, от 01.01.2013 № 2/ТР-13 срок действия до 31.12.2014;

- договор аренды с ОАО «Камчатскэнерго» от 30.12.2011 № 1/ТР-12 срок действия до 31.12.2012, от 01.01.2013 № 1/ТР-13 срок действия продлен до 31.12.2014 (дополнительным соглашением от 02.12.2013).

⁴⁰ Далее – ЮЭСК.

Данные договоры заключены без проведения торгов, кроме того размер арендной платы определен исходя из размера годовых амортизационных начислений арендуемого имущества и производится по формуле: балансовая стоимость объекта*процент износа, что нарушает ст. 17.1 Закона о защите конкуренции.

При этом как показала проверка в рамках вышеуказанных договоров:

- с ЮЭСК предметом аренды является экскаватор ЭО-2621А («Беларусь»), где сумма годовой арендной платы составляет 4,9 тыс. рублей в год или 0,4 тыс. рублей в месяц без учета НДС;

- с ОАО «Камчатскэнерго» от 01.01.2013 № 1/ТР-13 предметом аренды являются транспортные средства Урал-5557, ЗИЛ-130 где годовой размер арендной платы является 44,2 тыс. рублей или 3,7 тыс. рублей в месяц без учета НДС.

Выводы:

1. По состоянию на 01.06.2014 года в Комитете действовало всего 18 договоров аренды нежилого фонда и 20 договоров аренды объектов инженерной инфраструктуры. При этом порядок ведения учетных дел арендаторов в Комитете не урегулирован, правила присвоения номеров договорам аренды не установлены.

2. Из числа действующих договоров аренды муниципального нежилого фонда 77,8% Комитет считает возобновленными на неопределенный срок в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 621 ГК РФ, либо путем подписания дополнительного соглашения. Неограниченное применение Комитетом норм ст. 621 ГК РФ о возобновлении договоров на неопределенный срок без учета положений иных специальных законов, в частности, Закона о защите конкуренции фактически является формальным подходом сотрудников Комитета к исполнению своих должностных обязанностей, что в результате приводит к неэффективному использованию муниципального имущества и как следствие недополучению доходов в бюджет городского округа.

3. В ходе контрольного мероприятия при заключении договоров аренды муниципального недвижимого имущества выявлены договоры аренды с признаками нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

- необоснованно предоставлено преимущественное право ООО «Сварог» на заключение договора аренды, ставка арендной платы установлена не по результатам оценки, а на основании Методики расчета арендной платы;

- в договорах аренды с ИП Ефремовой Е.А. договор от 23.07.2012 № 6/12-НФ, договор от 01.07.2012 № 5/12-НФ, договор от 23.07.2012 № 7/12-НФ, МСПО «Авача» договор аренды от 01.07.2012 № 4-12 НФ размер арендной платы установлен на основании Методики расчета арендной платы 2515, а не по результатам оценки;

- договоры с ООО «Теплоэффект» договор от 12.06.2013 № 3/13-нф и договор от 09.08.2013 № 5/13-нф заключены без проведения торгов на срок 30 календарных дней без соблюдения предельного срока (ранее, чем через шесть последовательных календарных месяцев);

- договор аренды от 01.01.2012 № 1/ар-12 с ОАО «Камчатскэнерго» заключен на основании согласия УФАС по Камчатскому краю на предоставление муниципальной преференции, с предельным сроком до 31.12.2012 года. По окончании вышеуказанного предельного срока аренды, Комитетом не приняты соответствующие меры для предоставления муниципальной преференции на новый срок, либо заключения договора в соответствии с требованиями Федерального законодательства;

4. В ходе проведения проверки в Комитете были выявлены договоры аренды отдельно стоящих зданий и сооружений в количестве 11 штук. При этом ДГЗО в отношении земельных участков, на которых расположены вышеупомянутые объекты муниципального имущества договоры аренды не заключались. Исключение составил договор аренды от 16.04.2012 № 31/12, заключенный с ООО «Жилремуслуга».

5. По состоянию на 01.06.2014 г. из числа действующих договоров аренды нежилых помещений в количестве 18 штук, только по 3 из них (или 16,7%) размер арендной платы установлен на основании отчета об оценке, остальные – 15 договоров (или 83,3%) размер арендной платы установлен на основании Методики расчета арендной платы № 2515.

Размер арендной платы по договорам аренды с ОАО «Камчатскэнерго», не менялся с 2005 года, и до настоящего времени определяется исходя из размера годовых амортизационных начислений арендуемого имущества (производится по формуле: балансовая стоимость объекта*процент износа).

Оценка объектов инженерной инфраструктуры в проверяемом периоде КУИ также не произведена в связи с тем, что многие объекты, находящиеся в аренде у ОАО «Камчатскэнерго» состоят из разнородного имущества, технологическими элементами которого в отдельности являются движимые вещи, конструктивно и технологически связанные между собой общим назначением при этом в единый объект не сформированы.

Помимо этого объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в аренде у ОАО «Камчатскэнерго» не в полном объеме прошли уточнения технических характеристик.

6. В результате бездействия должностных лиц Комитета, в части не принятия надлежащих мер по признанию права муниципальной собственности на реконструированный объект муниципальной собственности, площадь которого увеличилась более чем на 140,0 м², в рамках договора с ООО «Сварог», расчетно по данным КСП бюджет городского округа за 2 года недополучил 8728,3 тыс. рублей.

7. За 2012 год задолженность арендаторов муниципального имущества перед бюджетом возросла на 36464,5 тыс. рублей или на 57,9 % , за 2013 год - на 21654,4 тыс. рублей или 21,8%

За весь анализируемый период (с 01.01.2012 по 01.01.2014 года) задолженность арендаторов муниципального имущества перед бюджетом возросла на 58118,9 тыс. рублей или на 92,3%.

8. В целом, несмотря на проведение Комитетом определенной претензионной работы по взысканию задолженности арендаторов, имеют место отдельные случаи, когда такая работа Комитетом в проверяемом периоде не проводилась в результате чего согласно расчета КСП за проверяемый период размер пени, не поступившей в доход бюджета городского округа от арендаторов, нарушающих сроки оплаты составила 465,8 тыс. рублей.

Анализ проводимой в проверяемом периоде исковой работы в отношении договоров аренды нежилых помещений показал, что в основном исковые заявления подавались по договорам, задолженность по которым находилась за пределами исковой давности (из 21 иска, поданного за период с 2012 г. по 2014 г. по 14 из них отказано), что, безусловно, влечет за собой списание указанной задолженности, а не ее фактическое взыскание.

Таким образом, учитывая стабильное увеличение объёма задолженности арендаторов перед бюджетом, а также данные по претензионной и исковой работе Комитета с неплательщиками, можно сказать о неудовлетворительной организации претензионно-исковой работы в отношении должников контрагентов.

Данный факт обусловлен отсутствием эффективного взаимодействия между юридическим отделом, отделом муниципального имущества и реестра, отделом бухгалтерского учета и отчетности аппарата администрации городского округа привело к недополучению поступлений в доход бюджета городского округа в общей сумме 121553,7 тыс. рублей, что свидетельствует о слабом и неэффективном управлении муниципальным имуществом.

9. В проверяемом периоде Комитетом было произведено возмещение затрат арендаторов по улучшению арендованного имущества городского округа путём заключения дополнительных соглашений об изменении формы внесения арендной платы к договорам аренды на общую сумму 66632,8 тыс. рублей.

10. Специалистами Комитета в проверяемом периоде не осуществлялись мероприятия на предмет технического обследования объектов, находящихся в аренде, подтверждающие необходимость проведения капитального ремонта. Как показала проверка, эта обязанность в целом возложена на арендатора.

Помимо того, установлено что возмещения затрат арендатора после проведенного ремонта проводится без приема фактически выполненных работ и проверки фактического проведения работ по капитальному ремонту, а только на основании представленных исполнительных документов, подтверждающих проведение капитального ремонта.

Данные обстоятельства свидетельствуют о ненадлежащем исполнении полномочий собственника при распоряжении муниципальным имуществом городского округа.

При этом именно собственник обязан обладать достоверной информацией о состоянии своего имущества, в том числе контролировать его техническое состояние.

Предложения:

1. Направить Отчёт о результатах тематической проверки целевого использования муниципальных нежилых помещений, сданных в аренду (субаренду), а также земельными участками в границах территорий объектов для сведения в адрес:

- Главы Петропавловск-Камчатского городского округа;
- Главы администрации Петропавловск-Камчатского городского округа;
- Департамента финансов администрации Петропавловск-Камчатского городского.

2. Направить в адрес Комитета по управлению имуществом отчет и информационное письмо с предложениями:

- с целью эффективного сопровождения договоров аренды необходимо разработать локальный документ, регламентирующий порядок ведения журнала регистрации договоров аренды, учетных дел арендаторов, а также реестра договоров аренды.

- разработать локальный нормативный акт устанавливающий порядок взаимодействия между отделами КУИ, с целью своевременного отслеживания задолженности в рамках договоров аренды и организации эффективной претензионной и исковой работы.

- усилить работу по взысканию дебиторской задолженности по арендным платежам;

3. Вынести в адрес Комитета по управлению имуществом предписание с указанием на необходимость:

- привести в соответствие с требованиями Закона о защите конкуренции договоры аренды муниципального имущества, которые считаются Комитетом по управлению имуществом действующими на неопределенный срок;

- зарегистрировать право муниципальной собственности на объект реконструкции, находящейся в аренде у ООО «Сварог».

4. Вынести в адрес Департамента градостроительства и земельных отношений предписание:

- провести работы по межеванию земельных участков на которых расположены муниципальные здания, строения, сооружения;
- зарегистрировать переход права в муниципальную собственность земельных участков, на которых находятся муниципальные здания, строения и сооружения;
- заключить договоры аренды земельных участков с контрагентами, арендующими здания, сооружения на соответствующих участках;
- взыскать плату с контрагентов в доход бюджета городского округа за фактическое использования земельных участков, арендующих здания, сооружения на соответствующих участках.

5. Вынести в адрес Аппарата администрации городского округа предписание с указанием на необходимость привести в соответствие требованиям Инструкции 157-н:

- балансовую стоимость нефинансовых активов в отношении которых осуществлялись работы по капитальному ремонту, реконструкции и модернизации;
- упорядочить отражение в бухгалтерском учете начислений по исполнительным листам при возникновении обязательств.

6. Направить отчет в УФАС по Камчатскому краю для принятия соответствующих мер.

7. Направить отчет в Прокуратуру г. Петропавловск-Камчатского для принятия соответствующих мер.

8. Направить отчет в УМВД РФ по г. Петропавловск-Камчатскому для принятия соответствующих мер.

**Инспектор
Контрольно-счётной палаты
Петропавловск-Камчатского
Городского округа**

Ю.В. Белослудцева