**Информация**

**о результатах контрольного мероприятия**

Анализ дебиторской задолженности по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципального образования Кандалакшский район, в том числе оценка претензионно-исковой работы за период 2016 - 2017 годов

**Основание для проведения контрольного мероприятия:**

* статья 157 Бюджетного Кодекса РФ;
* Положение «О Контрольно-счетном органе муниципального образования Кандалакшский район», утвержденное решением Совета депутатов муниципального образования Кандалакшский район от 26.10.2011 № 445;
* пункт 2 раздела II Плана работы Контрольно-счетного органа муниципального образования Кандалакшский район на 2017 год, утвержденного Председателем 29.12.2016 года;
* приказ Контрольно-счетного органа муниципального образования Кандалакшский район (далее – Контрольно-счетный орган, КСО) от 26.05.2017 № 01-10/10, от 14.07.2017 № 01-10/14, от 22.08.2017 № 01-10/15.

**Цель контрольного мероприятия:**

* оценка выполнения главным администратором неналоговых доходов полномочий по осуществлению контроля за своевременностью и полнотой поступления доходов от сдачи в аренду имущества, составляющего казну, а также работе по взысканию задолженности;
* анализ задолженности по платежам за аренду имущества, составляющего казну муниципального образования.

**Предметом контроля являются:**

* нормативные правовые акты;
* неналоговые доходы местного бюджета от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципального образования Кандалакшский район;
* деятельность администратора неналоговых доходов.

**Объект контроля:** Комитет имущественных отношений и территориального планирования администрации муниципального образования Кандалакшский район (далее – Комитет, Комитет ИОиТП).

**Проверяемый период**: 2016-2017 год.

**Объем бюджетных средств, охваченных контрольным мероприятием** (кассовое исполнение по доходам): 2016 год – 3 173 821,06 рублей, 2017 год (по состоянию на 01.05.2017 года) – 680 963,23 рублей.

**Составлено актов**: акт проверки от 07.09.2016 года (с протоколом разногласий от 15.09.2017 исх. 1136).

 **Общие положения**

В соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (статья 15) и Уставом муниципального образования Кандалакшский район (статья 12) утвержденного решением Совета депутатов муниципального образования Кандалакшский район (далее – Совет депутатов) от 12.11.2010 № 291 (с изменениями и дополнениями от 17.07.2016 № 18) к вопросам местного значения муниципального района относятся вопросы владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

 От имени муниципального образования Кандалакшский район функции по управлению и распоряжению муниципальным имуществом осуществляет Комитет имущественных отношений и территориального планирования администрации муниципального образования Кандалакшский район, что закреплено Положением «О Комитете имущественных отношений и территориального планирования администрации муниципального образования Кандалакшский район», утвержденным постановлением администрации от 24.12.2015 № 2187 о КИО и ТП (далее – Положение о Комитете).

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии со [статьей 294](http://base.garant.ru/10164072/19/#block_294), [296](http://base.garant.ru/10164072/19/#block_296) Гражданского кодекса РФ ([пункт 3 статьи 215](http://base.garant.ru/10164072/13/#block_2153) Гражданского кодекса РФ). Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего муниципального образования ([пункт 3 статьи 215](http://base.garant.ru/10164072/13/#block_2153) Гражданского кодекса РФ).

Доходы от использования муниципального имущества казны в полном объеме поступают в местный бюджет (пункт 1.4 Положения о муниципальной казне муниципального образования Кандалакшский район, утвержденного решением Совета депутатов от 27.06.2012 № 583).

**В ходе проведения контрольного мероприятия установлено следующее**

Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего муниципальную казну (за исключением земельных участков) зачисляются на КБК 111 05075 05 0000 120.

Бюджетные полномочия главного администратора доходов - Комитета ИО и ТП (код ГАД - 005), а также функции администратора в отношении данных доходов закреплены приказом «О наделении полномочиями администратора доходов» от 15.01.2015 № 2, от 10.01.2017 № 1.

Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего муниципальную казну фактически обеспечивается поступлением платежей от:

* аренды нежилого фонда и движимого имущества, составляющего муниципальную казну;
* по договорам коммерческого найма жилого фонда;
* от продажи права на заключение договора безвозмездного пользования муниципального имущества.
1. **Аренда имущества, являющегося объектами муниципальной казны**

На муниципальном уровне вопросы предоставления в аренду имущества, являющегося объектами муниципальной казны, регулируются Положением о порядке предоставления в аренду объектов муниципального имущества муниципального образования Кандалакшский район (утверждено решением Совета депутатов от 30.11.2011 № 467 (с изменениями и дополнениями) (далее - Положение от 30.11.2011 № 467).

В проверяемом периоде новые договоры заключались:

1. без проведения торгов по основаниям, установленным статьей 17.1 Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2.) по результатам торгов, на основании протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе.

Согласно Положения от 30.11.2011 № 467 фактическая передача объекта аренды и принятие его арендатором подтверждается актом приема-передачи, являющимся обязательным приложением к договору аренды.

Основой исчисления арендной платы является рыночная величина годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого и движимого имущества, указанная на основании заключения независимого оценщика, что регламентировано статьей 8 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

 По договорам аренды сроком на один месяц в течение шести последовательных календарных месяцев (п.п.11 части 1 статьи 17.1), в отношении четырех договоров из пяти арендная плата установлена из расчета минимальной ставки годовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Кандалакшский район, до получения отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы, утвержденной постановлением администрации от 14.03.2012 № 339.

Согласно Положения от 30.11.2011 № 467 величина рыночной стоимости годовой арендной платы и минимальной ставки годовой арендной платы подлежат ежегодной индексации, исходя из прогнозированного уровня инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и на плановый период, и применяется к вновь заключаемым договорам аренды, а также для перерасчета арендной платы по действующим или перезаключаемым на новый срок договорам аренды объектов муниципального имущества.

Сведения о начислении и поступлении платежей (аренда) за объекты муниципальной казны (по данным оперативного учета).

Таблица № 1 (в рублях)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Сальдона 01.01.2016 | 2016 год | Сальдона 01.01.2017 | Январь-апрель 2017 год | Сальдо на 01.05.2017 |
| начислено | поступило | начислено | поступило |
| Свернутое сальдо (д-т) | 2 630 982,74 | 3 367 520,43 | 2 950 161,33 | 3 048 341,84 | 1 478 045,71 | 554 720,60 | 3 971 666,96 |
| ЗадолженностьД-т | 2 641 721,77 | 3 322 864,62 | 4 236 171,56 |
| ПереплатаК-т | 10 739,03 | 274 522,78 | 264 504,60 |

Сумма дебиторской задолженности перед бюджетом увеличивается, поступление доходов ниже суммы начисленных платежей. Так исполнение в 2016 год составило 87,6%, за период январь-апрель 2017 года – 37,5%.

Одновременно имеет место кредиторская задолженность, в большей степени искусственно созданная, за счет непринятых к учету начислений по арендной плате (по состоянию на 01.01.2017, 01.05.2017 в сумме 258 272,93 рубля или 94,1% от общей задолженности).

 Анализ дебиторской задолженности по срокам образования показал:

* на 01.01.2017 года просроченная задолженность в сумме 3 319 673,01 рублей составила 99,9% от общей суммы задолженности (3 322 864,62 рублей);
* на 01.05.2017 года просроченная задолженность в сумме 3 943 932,78 рублей составила 93,1% от общей суммы задолженности (4 236 171,56 рублей), из них 79 076,4 рублей поступило в мае 2017 года.

Наибольшая сумма задолженности (по данным оперативного учета) сложилась у арендаторов, в отношении которых возбуждено исполнительное производство по вынесенным судебными органами исполнительным листам:

Таблица № 2 (в рублях)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наниматель (договор) | Сумма задолженности основного долга «+» задолженность, «-» переплата | Основание |
| на 01.01.2016 | на 01.01.2017 | на 01.05.2017 |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  ИП Закарян В.Е. (от 28.09.2001 № 50) | 64 274,70 | 64 274,70 | 64 274,70 | **Решение арбитражного суда** **МО от 11.09.2009** (Дело № А42-4104/2009)  |
| ИП Казарян А.А. (от 22.07.2003 № 42) | 139 861,06 | 139 861,06 | 139 861,06 | **Решение арбитражного суда** **от 30.09.2009** (Дело № А42-4622/2009) о взыскании задолженности в сумме 139 861,06 рублей (в т.ч. суммы основного долга - 129490,5 руб, проценты за пользование чужими денежными средствами - 10370,56 руб. (за период с 10.02.2008 по 11.06.2009);  **Определение арбитражного суда** МО от 31.03.2011 в отказе Казаряну А.А. в предоставлении отсрочки исполнения решения от 30.09.2009  |
| ООО «К ЛИК» (от 06.12.2002 № 63) | 27 400,13 | 27 400,13 | 27 400,13 | **Решение арбитражного суда МО от 19.03.2009**  (Дело № А42-8065/2008)  |
| ИП Киселева Е.В. (от 01.05.2007 № 135/7) | 265 574,44 | 195 412,11 | 164 282,20 | **Решение Арбитражного суда** **МО от 30.11.2010** (Дело № А42-4471/2010) о взыскании задолженности в сумме 293 297,91 рублей. По данным оперативного учета погашение с 13.07.2015 года (списано 2012 год - 1,46 руб., 2015 год - 27 722,01 руб., 2016 год – 70 162,33 руб., янв.-апр. 2017 год -31 129,91 руб.) |
| ОАО «Вторсырье» (от 25.06.2012 № 173) | 1 021 200,34 | 1 412 893,90 | 1 548 680,98 | **Решение арбитражного суда МО от 06.11.2013**  (Дело № А42-6269/2013) о взыскании задолженности в сумме 369 730,69 рублей (в т.ч. суммы основного долга – 355 731,25 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами – **13 999,44 руб.** (за период с 25.06.2012 по 31.07.2013). **Определение арбитражного суда** МО от 18.01.2016 (Дело № А42-6739/2015) о включении в реестр требований кредиторов должника суммы основного долга по состоянию на 24.11.2015 в сумме 708 091,91 руб., пени -73 327,82 руб. по состоянию на 06.08.2015 г |
| ООО «Тепло» (от 31.12.2014 № 31) | 86 061,21 | 86 061,21 | 86 061,21 | **Решение Арбитражного суда** МО от 05.04.2016 (Дело № А42-556/2016) о взыскании суммы основного долга - 86 061,21 руб., пени **– 4 345,5 руб**.**Решение Арбитражного суда** МО от 23.12.2016 (Дело № А42-3408/2016) о включении в очередь должников предприятия банкрота |
| ИП Жульновой М.В. | 309 959,46 | 434 321,38 | 515 816,46 | **Решению Арбитражного суда** МО от 06.11.2013 (Дело № А42-5442/2013) о взыскании суммы основного долга 134 694,08 рублей за период с 25.01.2011 по 18.04.2013) |

**1.1 Работа по взысканию дебиторской задолженности**

Налоговой политикой муниципального образования Кандалакшский район на 2016 год (утверждено постановлением администрации от 28.09.2015 № 1562), на 2017 год (утверждено постановлением администрации от 27.09.2016 № 1032) в целях повышения доходов бюджета района, планируется проведение работы по сокращению недоимки в местный бюджет, путем:

* проведения мониторинга недоимки по арендной плате за землю и муниципальное имущество в местный бюджет, анализ причин и состояния задолженности арендаторов;
* ведения претензионной работы с неплательщиками арендной платы за землю и имущество;
* направление исков в суд о взыскании задолженности по арендной плате;
* направление материалов на взыскание задолженности по исполнительным листам в Службу судебных приставов;
* списания безнадежной к взысканию задолженности в соответствии с Порядками, утвержденными главными администраторами доходов бюджета муниципального образования Кандалакшский район.

Что является бюджетными полномочиями администратора доходов (приказ от 15.01.2016 № 2, от 10.01.2017 № 1).

 В проверяемом периоде платежеспособность Арендаторов низкая, как по текущим платежам, так и по задолженности.

 Как показала проверка, работа с должниками по взысканию задолженности проводилась только в рамках претензионной работы и досудебного разбирательства, за исключением ООО «Тепло».

КСО обращает внимание, что правовым последствием существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы (более двух раз подряд, согласно статье 619 Гражданского кодекса РФ) является возникновение у арендодателя права требовать от арендатора досрочного внесения арендной платы (пункт 5 статьи 614 Гражданского кодекса РФ), что также закреплено Положением от 30.11.2011 № 467. Данное право арендодателем не применялось.

Кроме того, по требованию арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, что также предусмотрено пунктом 4.8 Положения от 30.11.2011 № 467. Указанные меры реагирования в отношении должников также не предпринимались.

В нарушение статьи 614 Гражданского кодекса РФ, пункта 5.8 Положения от 30.11.2011 № 467 и условий договора аренды за несвоевременное внесение арендной платы пени, не начислялись.

В тоже время, в претензионных письмах Комитет уведомляет арендатора о сумме задолженности по оплате арендованного имущества с учетом пени. Однако, информация о начисленных пени в сектор бюджетного учета и отчетности не предоставлялась, соответственно в нарушение пункта 3 Инструкции № 157н к бухгалтерскому учету данные суммы не принимались.

В нарушении статьи 11 Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и пункта 7 Приказа Минфина России от 28.12.2010 № 191н «Об утверждении Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации» инвентаризация расчетов с контрагентами в целях подтверждении суммы, как дебиторской, так и кредиторской задолженности не проводилась.

КСО указывает на отсутствие контроля со стороны администратора доходов за своевременным взысканием просроченной задолженности по арендной плате, в связи, с чем возникает риск истечения срока исковой давности и как следствие потери доходов бюджета муниципального образования. Так, проверкой установлено:

В отношении ИП Гудкова К.А. (договор от 05.12.2003 № 67, договор от 07.05.2003 № 32) работа по взысканию задолженности в сумме 95 610,59 рублей и в сумме 155 758,22 рублей соответственно не проводилась с даты расторжения договора (31.12.2013 и 30.09.2015 соответственно).

 При расторжении договора задолженность не подтверждена (Акт сверки расчетов не составлялся).

В отношении ЗАО «РОСТЭК-Заполярье», установлено:

* по договору от 09.06.2008 № 7 сроком действия по 25.12.2012 года (доп. соглашение от 31.01.2012), процедура передачи объекта аренды не производилась. Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ договор считается возобновленным на прежних условиях на неопределенный срок. С декабря 2011 года оплата по договору не поступала.
* претензии направленные в адрес ЗАО «РОСТЭК-Заполярье» от 13.03.2013, 05.02.2015 заказным письмом с уведомлением, арендатором не получены (возвращены в Комитет).
* Комитетом направлены документы в административно-правовой отдел администрации для подготовки искового заявления о взыскании в судебном порядке суммы неосновательного денежного обогащения за пользование муниципальным имуществом и сумы процентов за пользование чужими денежными средствами (письмо от 19.08.2013 исх. № 1313). Однако, иск в Арбитражный суд не направлялся.

По состоянию на 01.05.2017 года задолженность перед бюджетом составляет в сумме 238 086,22 рублей.

02.09.2016 года ЗАО «РОСТЭК-Заполярье» прекратило свою деятельность (исключен из ЕГРЮЛ на основании п.2 ст. 21.1 Федерального от 08.08.2001 № 129-ФЗ).

КСО обращает внимание, что в отношении вышеуказанных должников своевременно подписанный Акт сверки взаиморасчетов не только свидетельствовал бы о признании долга контрагентом, но и продлил срок исковой давности (часть 1 статьи 203 Гражданского кодекса РФ, Постановление Президиума ВАС РФ от 12.02.2013 № 13096/12).

Ежегодно КСО указывает на неисполнение арендаторами своих договорных обязательств и слабый контроль со стороны арендодателя и главного администратора доходов (Акты внешней проверки годового отчета об исполнении бюджета за 2015 год от 08.04.2016, за 2016 год от 18.04.2017).

Поскольку, большинство арендаторов являются субъектами малого и среднего предпринимательства, не имеющими достаточных ликвидных финансовых активов, принятие своевременных мер воздействия на должников на ранних этапах возникновения задолженности снижает риск потери бюджета.

В противном случае, ситуация может затянуться до стадии ликвидации (банкротства), когда оперативно-розыскные мероприятия не позволяют выявить источники доходов и имущества должников, на которые может быть обращено взыскание задолженности.

 Так, положительная перспектива взыскания задолженности не просматривается:

* в отношении должника ОАО «Вторсырье» (договор от 25.06.2012 № 173), которое 15.10.2015 года признано несостоятельным (банкротом).

Определением арбитражного суда Мурманской области от 18.01.2016 (Дело № А42-6739/2015) сумма основного долга по аренде муниципального имущества по состоянию на 24.11.2015 (708 091,91 руб.) и пени (73 327,82 руб.) по состоянию на 06.08.2015 года включена в реестр требований кредиторов должника.

По настоящее время задолженность не погашена, кроме того договор действует, а соответственно дебиторская задолженность увеличивается и по состоянию на 01.05.2017 года (по данным проверки) составляет 1 562 680,42 рублей или 34,6% от общей суммы задолженности (4 513 297,04 рублей).

* в отношении должника ООО «Тепло» договор от 31.12.2014 № 31 (сроком действия по 30.12.2019 года) расторгнут 31.12.2015 года по заявлению арендатора (доп. соглашение от 31.12.2015).

Решением Арбитражного суда МО 19.09.2016 ООО «Тепло» признано несостоятельным (банкротом).

Требование на сумму 90 406,71 рублей по решению суда от 05.04.2016 (Дело А42-556/2016) включено в очередь требований кредиторов ООО «Тепло».

При подаче искового заявления в Арбитражный суд истец (арендатор) не воспользовался возможностью, в части направления ходатайства о принятии предварительных обеспечительных мер, в соответствии со статьей 90 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

В качестве основания причины обращения, подтверждающими необходимость принятия обеспечительных мер, в данном случае могло выступить заявление арендатора о расторжении договора в связи с невозможностью исполнения финансовых операций, чему также подтверждение - отсутствие оплаты по договору аренды в течении всего срока действия договора.

 Также, не просматривается положительная перспектива взыскания задолженности с ИП Жульновой М.В., по договору от 23.05.2011 № 102 (сроком действия до 01.07.2015 года).

По данным проверки задолженность данного арендатора по состоянию на 01.05.2017 года составила 651 230,54 рублей (при ежемесячной арендной плате в сумме 20 373,77 рублей), в том числе по Решению Арбитражного суда от 06.11.2013 (Дело № А42-5442/2013 о взыскании задолженности в сумме основного долга - 134 694,08 рублей за период с 25.01.2011 по 18.04.2013).

Исполнительный документ возвращен в администрацию м.о. Кандалакшский район, в связи с отсутствием у должника имущества, на которое может быть обращено взыскание (Акт о наличии обстоятельств, в соответствии с которыми исполнительный документ возвращается взыскателю от 26.10.2016), что является достаточным основанием к расторжению договора аренды.

 В силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ данный договор считается возобновленным на неопределенный срок, что означает наличие у каждой из сторон права в любое время отказаться от него, предупредив об этом другую сторону за 3 месяца (статья 610 Гражданского кодекса РФ).

 Данным правом арендатор не воспользовался, тем самым продолжает наращиваться нереальная к взысканию дебиторская задолженность.

Факт несвоевременной работы с задолженностью приводит к «искусственному» наращиванию, как суммы основного долга, так и суммы пени, размер которой в конечном итоге становится несоразмерной последствиям нарушения обязательства, что дает суду повод уменьшить размер неустойки (статья 333 Гражданского кодекса РФ).

1. **Коммерческий найм**

 Проверкой установлено, что участником договорных отношений в качестве Наймодателя:

* в период с 2011 года по 2013 год выступала Администрация м.о. Кандалакшский район, руководствуясь Положением о коммерческом найме, утвержденным постановлением администрации от 20.06.2011 № 756 (утратило силу постановлением от 02.03.2015 № 569);
* с 2014 года - МКУ «УКХ» в соответствии с Положением о коммерческом найме, утвержденным решением Совета депутатов от 29.10.2013 № 135 (учреждение создано в соответствии с решением Совета депутатов от 28.03.2013 № 20).

Как определено пунктом 6.1.1. Положения о коммерческом найме размер платы за пользование жилым помещением устанавливается на основании базовой ставки за квадратный метр общей площади жилого помещения, утвержденный постановлением администрации м.о. Кандалакшский район.

 В проверяемом периоде действовала базовая ставка арендной платы за наем жилых помещений по договорам коммерческого найма в размере 20,00 рублей за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, утвержденная постановлением администрации от 02.03.2015 № 569 «Об утверждении базовой ставки арендной платы за наем жилых помещений по договорам коммерческого найма».

 В течение 2016-2017 годов фактов одностороннего изменения платы за наем со стороны Наймодателя не выявлено (п.6.2 Положения).

 Индексация базовой ставки на уровень инфляции Положением о коммерческом наймене предусмотрена.

Данные оперативного учета по расчетам за наем жилого помещения подтверждены в ходе проверки.

### Сведения о начислении и поступлении платежей за коммерческий наём объектов муниципальной казны (по данным оперативного учета)

Таблица № 3 (в рублях)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Сальдона 01.01.2016 | 2016 год | Сальдона 01.01.2017 | Январь-апрель 2017 год | Сальдо на 01.05.2017 |
| начислено | поступило | начислено | поступило |
| Свернутое сальдо (д-т) | 205 905,14 | 250 008,00 | 188 453,70 | 267 459,44 | 79 154,00 | 61 364,81 | 285 248,63 |
| ЗадолженностьД-т | 210 221,26 | 271 757,56 | 286 098,75 |
| ПереплатаК-т | 4 316,12 | 4 298,12 | 850,12 |

Как видно из таблицы, сумма дебиторской задолженности перед бюджетом увеличивается. Поступление доходов ниже суммы начисленных платежей, так исполнение в 2016 год составило 75,4%, за период январь-апрель 2017 года – 77,5%.

Одновременно имеет место кредиторская задолженность (переплата).

Динамика суммы задолженности по основному долгу:

 Таблица № 4 (в рублях)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| По состоянию | Кол-во договоров | Сумма задолженности | % роста |
| на 01.01.2012 года | 10 | 3 734,00 | х |
| на 01.01.2013 года | 21 | 33 153,35 | 787,9% |
| на 01.01.2014 года | 29 | 98 746,33 | 197,9% |
| на 01.01.2015 года | 29 | 205 445,09 | 108,1% |
| на 01.01.2016 года | 20 | 210 221,26 | 2,3% |
| на 01.01.2017 года | 19 | 271 757,56 | 29,3% |
| на 01.05.2017 года | 18 | 288 626,75 | 6,2% |

Как видно из таблицы, наблюдается ежегодный рост объема задолженности, что указывает на не исполнение Нанимателями договорных условий в части соблюдения сроков уплаты (срок уплаты установлен ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем), а со стороны Наймодателя - непринятие своевременных мер реагирования.

Анализ дебиторской задолженности по срокам образования показал:

* на 01.01.2017 года просроченная задолженность в сумме 268 460,78 составила 98,8% общей суммы задолженности (271 757,56 рублей);
* на 01.05.2017 года просроченная задолженность в сумме 283 231,37 рублей составила 98,1% общей суммы задолженности (288 626,75 рублей), из них 50 611,9 рублей поступило в мае 2017 года.

В ходе проверки установлено, что Наниматели, как правило, оплачивают услуги единовременным платежом в сумме большей, чем ежемесячный платеж. В случае оплаты вперед (аванс) на отчетную дату образуется переплата (кредиторская задолженность). И наоборот, отдельные наниматели производят оплату по факту скопившейся за несколько месяцев задолженности, что способствует образованию просроченной дебиторской задолженности на отчетную дату.

 Фактически только один Наниматель из двадцати добросовестно исполняет договорные отношения в части своевременной оплаты за жилое помещение.

 В нарушении пункта 7 Приказа Минфина России от 28.12.2010 № 191н «Об утверждении Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации» акты сверки по расчетам с контрагентами о подтверждении суммы как дебиторской, так и кредиторской задолженности в адрес нанимателей не направлялись.

**2.1. Работа по взысканию дебиторской задолженности**

 В проверяемом периоде работа с должниками проводилась исключительно в досудебном порядке – это уведомление должников о сумме задолженности с требованием оплаты (претензия).

 КСО отмечает, что в целом проведенная претензионная работа оказалось не эффективной, т.к. не привела к погашению задолженности.

Например, по отдельным договорам коммерческого найма в период 2016-2017 год оплата не производилась ни разу.

При этом, дополнительные меры по взысканию задолженности администратор доходов не предпринимал.

Кроме того, отдельные договоры продлены на новый срок при наличии задолженности. Тогда как, согласно пункту 4.7 Положения о коммерческом найме преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок по истечении срока договора имеет наниматель, надлежащим образом исполняющий все обязательства по договору.

КСО обращает внимание, что по требованию Наймодателя договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке, в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев (статья 687 Гражданского кодекса РФ), что также предусмотрено пунктом 7.2 Положения о коммерческом найме.

Указанные меры реагирования в отношении должников не предпринимались.

### В нарушение Положения о коммерческом найме и условий договора коммерческого найма жилого помещения, за несвоевременное внесение платы за жилое помещение пени, не начислялись.

В тоже время, в претензионных письмах Наймодатель уведомляет Нанимателя о сумме задолженности по оплате за найм жилого помещения с учетом пени, за исключением отдельных претензий. Однако, информация о начисленных пени в сектор бюджетного учета и отчетности не предоставлялась, соответственно в нарушение пункта 3 Инструкции 157н к бухгалтерскому учету данные суммы не принимались.

 КСО отмечает, что претензионная работа оказалось не эффективной, т.к. не привела к погашению задолженности. Сумма задолженности ежегодно растет, что требует принятия мер судебного реагирования.

1. **Доходы от продажи права на заключение договора безвозмездного пользования муниципального имущества**

Частью 1 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ «О Защите конкуренции» определено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В соответствии с частью 5  статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ «О Защите конкуренции» Порядок проведения торгов (конкурсов или аукционов) утвержден Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке 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, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Согласно Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров в отношении муниципального имущества в извещении о проведении конкурса или аукциона должен указываться размер платежа за право заключить договор безвозмездного пользования, т.е. предметом аукциона выступает право заключения договоров безвозмездного пользования муниципального имущества.

В проверяемом периоде по результатам аукциона на право заключения договора безвозмездного пользования муниципального имущества (договор от 28.03.2017 № 3 с МУП «Ресурс») поступило 61 643,20 рублей (п/п № 85 от 28.03.2017).

В нарушение пункта 1 статьи 10 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и пункта 3 Инструкции № 157н в бухгалтерском учете не производилось начисление обязательств по договорам на право заключения безвозмездного пользования муниципального имущества.

Данное нарушение повлекло занижение общей суммы дебиторской задолженности по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего муниципальную казну (КБК 111 05075 05 0000 120) в 2017 году на 61 643,20 рублей.

Аналогично, по состоянию на 01.01.2016 года по данным бухгалтерского учета имеет место кредиторская задолженность по разовым платежам (согласно представленной Комитетом информации от 30.08.2017 исх. 1070):

* за право заключить договор безвозмездного пользования муниципального имущества, в сумме 8 450,0 рублей, от МРО Православный приход Храма св. равноапостольной Нины г. Кандалакша;
* за право заключить договор аренды муниципального имущества, в сумме 11 076,28 рублей, от ООО «Коммунальный сервис».

Данное нарушение повлекло занижение общей суммы дебиторской задолженности по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего муниципальную казну (КБК 111 05075 05 0000 120) по состоянию на 01.01.2016 года на 19 526,28 рублей.

1. **Сведения о расчетах по аренде имущества, составляющего муниципальную казну (КБК 111 05075 05 0000 120)**

Таблица № 5 (в рублях)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Сальдона **01.01.2016** | **2016 год** | Сальдона **01.01.2017** | **Январь-апрель 2017 год** | Сальдо на **01.05.2017** |
| начислено | поступило | начислено | поступило |
| **по данным оперативного учета**  |
| Свернутое сальдо (Д-т) | 2 836 887,88 | 3 617 528,43 | 3 139 073,25 | 3 315 343,06 | 1 557 199,71 | 680 963,23 | 4 191 579,55 |
| ЗадолженностьД-т | 2 851 943,03 | 3 594 622,18 | 4 524 798,31 |
| ПереплатаК-т | 15 055,15 | 279 279,12 | 333 218,76 |
| **по данным проверки** |
| Свернутое сальдо (Д-т) | 2 804 152,29 | 3 967 190,83 | 3 135 465,05 | 3 635 878,07 | 1 535 256,35 | 680 963,23 | 4 490 171,19 |
| ЗадолженностьД-т | 2 838 733,72 | 3 673 616,19 | 4 519 307,26 |
| ПереплатаК-т |  34 581,43 | 37 738,12 | 29 136,07 |
| **по данным бухгалтерского учета - сч. 205.21** |
| Свернутое сальдо (Д-т) | 3 083 665,50 | 3 617 528,42\* | 3 173 821,05\* | 3 527 372,86 | 1 556 551,78\*\* | 680 963,23\*\* | 4 402 961,41 |
| ЗадолженностьД-т | х | х | х |
| ПереплатаК-т | х | х | Х |
| ***Отклонение данных проверки от данных оперативного учета*** | ***246 777,62*** | ***0,0*** | ***34 747,81*** | ***212 029,80*** | ***-647,93*** | ***0,0*** | ***211 381,86*** |
| ***Отклонение данных проверки от данных бух.учета*** | *279 513,21* | *-349 662,41* | *38 356,00* | *-108 505,21* | *21 295,43* | *0,00* | *-87 209,78* |

\*без учета уточненных кассовых поступлений на сумму 101 701,85 рублей;

\*\*без учета уточненных кассовых поступлений на сумму 61 643,20 рублей.

По результатам контрольного мероприятия данные о дебиторской и кредиторской задолженности по сч. 205 21 «Расчеты с плательщиками от собственности» не подтверждаются.

Отсутствие своевременно выставленного Акта-сверки, и подтверждения арендатором задолженности, либо отсутствие таковой, повлекло искажение бухгалтерской отчетности.

В нарушение статьи 11 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», пункта 7 Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, утвержденной приказом Минфина России от 28.12.2010 № 191н, пункта 1.5 Методических указаний по инвентаризации части имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49, перед составлением годовой бюджетной отчетности за 2015, 2016 год инвентаризация расчетов по аренде муниципальной собственности в целях подтверждения достоверности данных годового отчета не проводилась.

Не соблюдение действующего бюджетного законодательства Российской Федерации привело к представлению заведомо недостоверной бюджетной отчетности - «Баланса главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора, источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета» по состоянию на 01 января 2017г.» (ф.0503130).

**Расчет искажения данных отчета (ф. 0503130)**

Таблица № 6 (в рублях)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Код строки | **Сч. 205 00** | **Баланс ф .0503130 ГАБС**  **Комитет ИОиТП**  | **Баланс ф.0503130 ГАБС****( по данным проверки)** | Отклонение |
| остаток на01.01.2016 (гр.3) | остаток на01.01.2017 (гр.6) | остаток на01.01.2016(гр.3) | остаток на01.01.2017 (гр.6) | остаток на 01.01.2016 | остаток на 01.01.2017 |
| **230** | дебиторская задолженность | 67 986 379,02 | 31 125 848,06 | 67 741 447,24 | 31 272 091,39 | -244 931,78 | 146 243,33 |
| **580** | кредиторская задолженность | 88 239,74 | 287 051,21 | 122 821,17 | 324 789,33 | 34 581,43 | 37 738,12 |

Вышеуказанные факты содержат признаки административного правонарушения, в части предоставление заведомо недостоверной бюджетной отчетности или иных сведений, необходимых для составления и рассмотрения проектов, исполнения бюджета, ответственность за которое предусмотрена статьей 15.15.6 КоАП РФ.

**Вывод**

 Владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом осуществляется в соответствии с федеральными нормами Закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и статьи 17.1 Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

 Вопросы формирования, управления, распоряжения муниципальной казной регулируется муниципальными правовыми актами, корреспондирующими с федеральными нормами.

Учет объектов имущества муниципальной казны и их движение осуществляется путем внесения сведений в реестр объектов муниципальной собственности м.о. Кандалакшский район.

Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего муниципальную казну фактически обеспечивается поступлением платежей от:

* аренды нежилого фонда и движимого имущества, составляющего муниципальную казну;
* по договорам коммерческого найма жилого фонда;
* от продажи права на заключение договора безвозмездного пользования муниципального имущества.

 Проверкой правильности предоставления льгот и применения коэффициентов муниципальной поддержки в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления нарушений не установлено.

В ходе проверки выявлены ошибки по расчетам и уплате арендной платы, которые частично откорректированы в последующем отчетном периоде,но повлияли на итоговые суммы задолженности на отчетную дату.

В бухгалтерском учете не производилось начисление обязательств по договорам на право заключения безвозмездного пользования муниципального имущества, а также договорам аренды заключенным на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев, что привело к занижению общей суммы дебиторской задолженности по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего муниципальную казну (по состоянию на 01.01.2016 года на 25 536,5 рублей, по состоянию на 01.01.2017 года на сумму 364 398,82 рублей).

Сумма дебиторской задолженности по аренде имущества, составляющего муниципальную казну ежегодно растет (сч. 205.21).

 Таблица № 7 (в рублях)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Задолженность | На 01.01.2016 года | На 01.01.2017 года | На 01.05.2017 года |
| Свернутое сальдо (Д-т) | 3 083 665,50 | 3 527 372,86 | 4 402 961,41 |
| Рост к предыдущему периоду | х | +443 707,36(+14,4%) | +875 588,55(+24,8%) |

Что указывает:

* на слабый контроль со стороны арендодателя и главного администратора доходов за полнотой и своевременностью уплаты платежей в бюджет;
* на неисполнение арендаторами (нанимателями) своих договорных обязательств.

По совокупности анализа работы с должниками по арендной плате КСО отмечает, что работа Комитета, как главного администратора данного источника доходов, в части исполнения налоговой политики муниципального образования в проверяемый период оказалась не удовлетворительна.

Результативность управления муниципальной собственностью низкая, поскольку:

* проводимая претензионная работа с неплательщиками не привела к погашению задолженности, меры принудительного взыскания задолженности не применяются;
* не начисляются пени за просрочку платежа, что является потенциальными доходами бюджета и мерой воздействия на неплательщиков.

Отсутствие своевременных мер воздействия на должников на ранних этапах возникновения задолженности приводит к образованию нереальной к взысканию дебиторской задолженности и как следствие к потерям доходов бюджета, поскольку:

* истек срок исковой давности с момента прекращения договора аренды (ИП Гудков К.А., договор расторгнут 31.12.2013 года, сумма задолженности основного долга составила 155 758,22 рублей);
* ситуация затягивается до стадии ликвидации (банкротства) (так, признано несостоятельным (банкротом) - ООО «Тепло» (задолженность – 90 406,71 рублей), ОАО «Вторсырье» (задолженность – 1 562 680,42 рублей), ЗАО «РОСТЭК-Заполярье» прекратило свою деятельность (задолженность - 238 086,22 рублей)). При этом отдельные договоры продолжают действовать;
* у должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание (ИП Закарян В.Е. (задолженность – 59 277,34 рублей), ИП Жульновой М.В. (задолженность 651 230,54 рублей, в т.ч. по Решению суда - 134 694,08 рублей)). Исполнительный документ возвращен в администрацию м.о. Кандалакшский район.

По результатам контрольного мероприятия данные о дебиторской и кредиторской задолженности по сч. 205 21 «Расчеты с плательщиками от собственности» не подтверждаются.

**По результатам проверки выявлены следующе нарушения:**

1. Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в части:
* не оформления первичным учетным документом факта хозяйственной жизни (не отражения на счетах бухгалтерского учета суммы начисленной пени, арендной платы по договорам, заключенным в соответствии с п.п. 11 п. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев), а также разовых платежей по договорам безвозмездного пользования муниципального имущества) (статья 9);
* отсутствия инвентаризации обязательств (статья 11).
1. Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в части продления договоров аренды на неопределенный срок в отношении имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование СМП и СП (пункт 4.3 статья 18).
2. Приказа Минфина России от 28.12.2010 № 191н «Об утверждении Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации», в части отсутствия инвентаризации расчетов с контрагентами (пункт 7);
3. Приказа Минфина России 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», в части:
* не отражения информации на забалансовом счете  25.10 «Недвижимое имущество, переданное в возмездное пользование (аренду)», 25.30 «Иное движимое имущество, переданное в возмездное пользование (аренду)» об имуществе, переданном в аренду (пункт 381,382);
* отсутствия учета на забалансовом счете  25 «Имущество, переданное в возмездное пользование (аренду)» в разрезе арендаторов (пользователей) имущества, мест его нахождения (пункт 382);
* не отражения на счетах бухгалтерского учета суммы начисленной пени (в том числе по Решению суда)(пункт 3);
* не начисления арендной платы по договорам, заключенным в соответствии с п.п. 11 п. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев), а также разовых платежей по договорам безвозмездного пользования муниципального имущества (пункт 3).
1. Положения «О порядке и условиях предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилого фонда по договорам коммерческого найма» (утверждено решением Совета депутатов от 29.10.2013 № 135), в части не начисления пени за несвоевременное внесение платы за жилое помещение (пункт 4.1 Приложения).
2. Положением о порядке предоставления в аренду объектов муниципального имущества муниципального образования Кандалакшский район (утверждено решением Совета депутатов от 30.11.2011 № 467), в части не начисления пени за несвоевременное внесение арендной платы (пункт 5.8).
3. Положения «О порядке и условиях предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилого фонда по договорам коммерческого найма» (утверждено решением Совета депутатов от 29.10.2013 № 135) и Положения «О Комитете имущественных отношений и территориального планирования администрации муниципального образования Кандалакшский район» (утверждено постановлением администрации от 24.12.2015 № 2187), исполнения не установленных полномочий в части принятия решения о передаче муниципального имущества в коммерческий наем, а также оформления договоров коммерческого найма.
4. Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом м.о. Кандалакшский район» (утверждено решением Совета депутатов от 25.02.2012 № 504) (пункт 2.1, пункт 2.2), Положения «О муниципальной казне м.о. Кандалакшский район» (утверждено решением Совета депутатов от 27.06.2012 № 583) (пункт 5.1), Положения «О ведении реестра объектов муниципальной собственности м.о. Кандалакшский район» (утверждено решением Совета депутатов от 29.05.2014 № 244) (пункт 4.1), в части отсутствия реестра объектов движимого имущества.

Также, выявлены факты неверного применения площади объекта муниципальной казны, в результате недополученные доходы бюджета района за период с 23.04.2012 года по 01.05.2017 года составили 18 406,5 рублей. А также арифметические ошибки в расчете размера арендной платы, которые частично откорректированы в последующем периоде.

Всего по итогам проверки выявлено финансовых нарушений на сумму 468 157,58 рублей:

 Таблица № 8 (в рублях)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Нарушение | Нарушение НПА | Период | Всего |
| 2012-2015 г. | 2016 г. | 2017 г. |
| **1. Нарушения при распоряжении муниципальной собственностью** |  |  |  |  |
| 1.1. Начисления размеров арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, в т.ч. за счет | Положение о порядке предоставления в аренду объектов муниципального имущества (решение Совета депутатов от 30.11.2011 № 467) | 13 274,53 | 11 485,56 | 1 968,59 | **26 728,68** |
| - неверное применения площади объекта | *13 274,53* | *3 810,87* | *1 321,10* | *18 406,5* |
| - ошибки в расчете арендной платы |  | *7 674,69* | *647,49* | *8 322,18* |
| 1.2. неверное применение индексации арендной платы |  | 3 957,99 |  | **3 957,99** |
| **2. Нарушения бюджетного учета и отчетности, в части:** |  |  |  |  |
| 2.1.нарушение основных требований к ведению бухгалтерского учета, в части: | ст. 9 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 3 Приказа Минфина России от 01.12.2010 № 157н |  |  |  |  |
| - не отражения в учете суммы начисленных пени  |  | 11 428,89 |  | **11 428,89** |
| - не начисления арендной платы по договорам на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев | 6 010,22 | 338 862,32 |  | **344 872,54** |
| -не начисления разовых платежей за право заключить договор безвозмездного пользования, аренды  | 19 526,28 |  | 61 643,2 | **81 169,48** |
| **ВСЕГО, в том числе:** | **х** | **38 811,03** | **365 734,76** | **63 611,79** | **468 157,58** |
| ***-недополученные доходы*** |  | ***13 274,53*** | ***3 810,87*** | ***1 321,10*** | ***18 406,5*** |

Для принятия мер реагирования по устранению выявленных нарушений Председателю Комитета ИОиТП вынесено Представление от 20.09.2017 № 1.

Председатель

Контрольно-счетного органа Н.А. Милевская