**Информация**

**о результатах проверки по вопросу соблюдения установленного порядка предоставления муниципального имущества в аренду и в безвозмездное временное пользование в муниципальном образовании городское поселение Зеленоборский за период 2013-2015 г.г.**

В соответствии с пунктом 2.1 Плана работы Контрольно-счетного органа на 2015 год и на основании соглашения № 2 от 14.11.2014 года «О передаче полномочий по осуществлению внешнего муниципального финансового контроля» Контрольно-счетном органом муниципального образования Кандалакшский район проведено контрольное мероприятие по вопросу соблюдения установленного порядка предоставления муниципального имущества в аренду и безвозмездное временное пользование в муниципальном образовании городское поселение Зеленоборский за период 2013-2015г.г.

**Объект контроля**:

- Администрациямуниципального образования городское поселение Зеленоборский (далее - Администрация, городская администрация);

- муниципальное унитарное предприятие ЖКХ «Доверие» (далее - МУП ЖКХ «Доверие»).

**Проверяемый период**: 2013- 2015 года

**Результаты контрольного мероприятия:**

* Акт проверки Администрациипоселения от 16.10.2015 года.

 **Общие положения**

 Вопросы владения, управления и распоряжения муниципальным имуществом регулируются:

* на федеральном уровне:

 - Федеральным законом **от 12.01.1996 № 7-ФЗ** «О некоммерческих организациях»;

 - Федеральным Законом **от 06.10.2003 № 131-ФЗ** «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

 - Федеральным законом **от 26.07.2006 № 135-ФЗ** «О защите конкуренции»;

 - Гражданским кодексом РФ;

 - Бюджетным кодексом РФ;

* на муниципальном уровне:

 - Уставом муниципального образования городское поселение Зеленоборский;

 - решением Совета депутатов **от 26.04.2012 № 245** «О порядке владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования городское поселение Зеленоборский».

 **Основной формой распоряжения** недвижимым и движимым муниципальным имуществом **является аренда**, что регламентируется следующим муниципальными правовыми актами:

**1)** в 2014 году Положением об аренде и Методикой расчета арендной платы (утверждено решением Совета депутатов **от 24.12.2013 № 451)**;

**2)** в 2015 году Положением об аренде в новой редакции (утверждено решением Совета депутатов **от 30.04.2015 № 74** с изменениями от 02.07.2045 № 95);

**3)** Методикой расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом (утверждено постановлением администрации **от 29.06.2015 № 169**);

**4)** Методикой расчета арендной платы за пользование движимым имуществом (утверждено постановлением администрации **от 01.07.2015 № 173**);

**5)** Административным регламентом по исполнению муниципальной услуги «Предоставление муниципального имущества в аренду, в т.ч. за плату» (утверждено постановлением администрации **от 13.10.2014 № 266**).

**6)** Административным регламентом и стандарт качества по исполнению муниципальнойуслуги «Предоставление информации об объектах недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности м.о.г.п. Зеленоборский, и предназначенных для сдачи в аренду» (утвержден постановлением от 16.09.2011 № 188).

 **КСО отмечает, что на муниципальном уровне не разработан отдельный муниципальный правовой акт, регулирующий вопросы передачи в безвозмездное пользование муниципального имущества.**

**Учет объектов муниципальной собственности**

 Учет имущества, находящегося в муниципальной собственности, организован посредством ведения **Реестра объектов муниципальной собственности** в соответствии с Положением «Об учете и ведении Реестра имущества, находящегося в собственности г.п. Зеленоборский» (утверждено решением Совета депутатов **от 24.12.2013 № 452).**

Основу муниципальной собственности составляет **муниципальная казна**. Вопросы формирования, учета, управления и распоряжения муниципальной казной регулируются соот-ветствующим Положением, утвержденным решением Совета депутатов **от 29.04.2013 № 350.**

 Начиная с 2013г. со стороны Администрации активизировалась работа по формированию муниципальной казны. Вследствие чего, по состоянию на 01.01.2015г. объем казны в составе муниципальной собственности составил 99,19%, а в абсолютном выражении по состоянию на 01.10.2415г. - 617 865,4 тыс.руб., где основу оставляет жилфонд.

 В Реестре муниципальной собственности **движимое имущество** представлено в виде транспортных средств. Установлено, что в проверяемым периоде движимое муниципальное имущество в аренду не сдавалось, но отдельные объекты были переданы в безвозмездное пользование муниципальному унитарному предприятию ЖКХ «Доверие».

 Среди объектов муниципальной собственности преимущественно в аренду сдаются нежилые объекты недвижимости.

 В Администрации по каждому арендатора сформировано отдельное дело с подборкой всех необходимых документов за весь период действия заключенных договоров аренды.

 **Движение арендуемых площадей в динамике за 3 года**

 (м2 )

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Адрес арендуемого помещения  | **На 01.01.2013г.** | **На 01.01.2014г.** | **На 01.01.2015г.** |
| площадь, сданная в аренду | площадь по реестру муниципальной собствен-ности | уд.вес | площадь, сданная в аренду | расторгнуто договоров | всего | площадь по реестру муниципальной собственности | уд.вес | площадь, сданная в аренду |  расторгнуто договоров | всего | площадь по реестру муниципальной собствен-ности | уд.вес |
| ул. Почтовая, д.10-а | 77,8 | 241,9 | 32,2% |  |  | 77,8 | 241,9 | 32,2% |  |  | 77,8 | 241,9 | 32,2% |
| ул. Заводская, д.15 | 345,6 | 458,7 | 75,3% |  |  | 345,6 | 458,7 | 75,3% |  |  | 345,6 | 458,7 | 75,3% |
| ул. Заводская, д.17 | 110,3 | 110,3 | 100,0% |  |  | 110,3 | 110,3 | 100,0% |  |  | 110,3 | 110,3 | 100,0% |
| ул. Заводская, д. 20  | 529,60 | 909,9 | 58,2% | 106,60 | 33,20 | 603,00 | 909,9 | 66,3% |  | 13,50 | 589,50 | 909,9 | 64,8% |
| ул. Заводская, д. 22 | 496,20 | 1067,2 | 46,5% |  |  | 496,20 | 1067,2 | 46,5% |  |  | 496,20 | 1067,2 | 46,5% |
| ул. Магистральная, д.25  | 271,80 | 785,6 | 34,6% | 40,40 |  | 312,20 | 785,6 | 39,7% | 23,40 | 12,90 | 322,70 | 785,6 | 41,1% |
| ул. Магистральная, д.27 | 17,6 | 128,1 | 13,7% |  | 17,60 | 0,00 | 128,1 | 0,0% |  |  | 0,00 | 128,1 | 0,0% |
| **итого** | **1848,9** | **3701,7** | **50,0%** | **147,0** | **50,8** | **1945,10** | **3701,7** | **52,6%** | **23,40** | **26,4** | **1942,1** | **3701,7** | **52,8%** |

Как видно из таблицы, по объектам муниципальной собственности, сданным в аренду, ежегодно процент охвата арендой составляет более 50,0%.

**Общая характеристика площадей объектов муниципальной собственности, сданных в аренду и переданных в безвозмездное пользование по состоянию на 01.10.2015г.**

(м2 )

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес объектов муниципальной собственности | **На 01.10.2015г.**  |
| площадь,сданнаяв аренду | площадь, переданная в безвозмездное пользование МУП ЖКХ "Доверие" | общаяплощадь | площадь объекта по Реестру муниципальной собственности | уд. вес площадей, сданных в аренду |
| ул. Почтовая, д.10-а | 0,00 |  | 0,00 | 241,90 | 0,0% |
| ул. Заводская, д.14 |  | 41,00 | 41,00 | 120,70 | 34,0% |
| ул. Заводская, д.15 | 241,50 |  | 241,50 | 458,70 | 52,6% |
| ул. Заводская, д.17 | 110,30 |  | 110,30 | 110,30 | 100,0% |
| ул. Заводская, д. 20  | 608,70 | 13,70 | 622,40 | 909,90 | 68,4% |
| ул. Заводская, д. 22 | 496,20 |  | 496,20 | 1 067,20 | 46,5% |
| ул. Магистральная, д.25  | 315,20 | 147,70 | 462,90 | 785,60 | 58,9% |
| ул. Магистральная, д.27 | 0,00 |  | 0,00 | 128,10 | 0,0% |
| **Итого** | **1 771,90** | **202,40** | **1 974,30** | **3 822,40** | **46,4%** |

 По состоянию на 01.10.2015г. полностью арендуется вся площадь помещения по адресу ул.Заводская, д.17, сданное в аренду Мурманскому филиалу ПАО «Ростелеком». Высокий процент аренды помещений:

- по ул. Заводская, д. 15 - на 52,6%;

- по ул. Заводская, д. 20 - на 68,4%;

- по ул. Магистральная, д.25 - на 58,9 %.

 Наибольшие площади арендуют:

- ООО «Вираж» по ул. Заводская, д. 20 - торговый центр площадью 304,5 м2 , что составляет 50,0% всей площади, сданной в аренду, или 33,4% всей площади объекта;

- ИП Лептикова В.П. по ул. Заводская, д. 15 - магазин и парикмахерская площадью 104,1 м2, что составляет 43,1% всей площади, сданной в аренду, или 22,7% всей площади объекта;

- ООО «ТИЛС» по ул. Заводская, д. 22 - складское помещение площадью 309,7м2, что составляет 62,4% всей площади, сданной в аренду, или 29,0% всей площади объекта.

Эффективность от использования объектов недвижимости муниципальной собственности определяется степенью их вовлечением в хозяйственный оборот муниципального образования с целью получение доходов.

 После истечения срока аренды отдельные помещения не вовлекаются в сделку аренды, вследствие чего**, местный бюджет теряет свои доходы- это:**

- объект по ул. Парковая, д. 10а, где ИП Беззубенко Т.П. с 2001 года арендовала помещение под магазин площадью 77,8 м2  (срок действия договора аренды № 18 от 21.03.2001г. истек 01.07.2015г.);

- объект по ул. Магистральная д. 27, где ИП Маслова Г.Ю. (такси «Экскорт») с 2007 года арендовала помещение под диспетчерскую площадью 17,6 м2  (срок действия договора аренды № 210/07 от 01.12.2007г. истек 01.06.2013г.).

- объект по ул. Магистральная д. 27, где ИП Вешнякова В.В. с 2007 года арендовала помещение под магазин площадью 44,4 м2  (срок действия договора аренды № 206/07 от 01.11.2007г. истек 01.07.2015г.).

 Как и в прошлые годы, налоговая и бюджетная политика муниципального образования на 2014-2015 годы год в области доходов ориентирована на повышение эффективности управления муниципальной собственностью, что, в частности, предполагает проведение инвентаризации имущества, находящегося в муниципальной собственности, с целью выявления неиспользуемого имущества и определения направления его эффективного использования.

 По Реестру муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2015г. выявлены отдельные объекты нежилого фонда, которые могли быть переданы в безвозмездное пользование или сданы в аренду, что способствовало бы привлечению дополнительных доходов.

 Установлено, Администрацией Кандалакшского района из районной муниципальной собственности в собственность поселения переданы объекты недвижимости, которые не числятся в Реестре объектов муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2015г.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Постановление администрации Кандалакшского района  | Наименование объекта | Наименованиенаселенного пункта | Площадь ( кв.м.) | Балансовая стоимость ( руб.) | Примечание  |
| № 1811 от 19.09.2014г. | здание предприятия общественного питания  | п. Зеленоборский, ул.Магистральная, д.92А | 419,7 | 1 385 000,00 | бывшее администра-тивное здание |
| земельный участок под зданием  | 951,0 | 1 589 397,00 |  |

 Данное помещение также может быть вовлечено в хозяйственный оборот муниципального образования, что способствовало бы увеличению доходности местного бюджета**.**

**Формирование доходов местного бюджета**

 Как определено нормами **ст. 42** **и 62 БК РФ** доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в т.ч. казенных,признаются неналоговыми доходами и зачисляются в местный бюджет по нормативу 100%.

  В проверяемом периоде доходы от использования муниципального имущества поступали:

* в виде аренды имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления поселения и созданных ими учреждениями (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений) (КБК 1 11 05035 10 0000 120).

 Поступление данных доходов имело место только в 2013 году в сумме 773,6 тыс.руб. (КБК 1 11 05035 10 0000 120), что было связано с неверным применением бюджетной классификации доходов и фактически представляло доходы от аренды недвижимого имущества казны.

* в виде аренды имущества, составляющего казну поселения (КБК 1 11 05075 10 0000120).

 Арендодателем и главным администратором доходов выступает Администрация м.о.г.п. Зеленоборский (код главного администратора доходов - 005).

 Доля доходов от сдачи в аренду недвижимых объектов муниципальной казны, как источник доходов бюджета от использования муниципального имущества, **в общем объеме доходной части местного бюджета** невелика и составляет не более 1,5%.

 Однако, доходы от сдачи в аренду недвижимых объектов муниципальной казны **в структуре неналоговых доходов** являются вторым по значимости источником (после доходов от аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений).

 **Исполнение бюджетных назначений по доходам от аренды**

 (тыс.руб.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период | Уточненные плановые назначения по доходам бюджета | Поступило в бюджет | %исполнения бюджетных назначений |
| **2013г.** ( КБК 1 11 09045 10 0000 120) | 1 215,0 | 1 252, 9 | 103,12% |
| **2014г.** (КБК 1 11 05075 10 0000 120) | 1 260,0 | 1 203,0 | 95,48% |
| **9 месяцев 2015г**.(КБК 1 11 05075 10 0000 120) | 1 323,0 | 958,2 | 72,43% |

В 2013г. исполнение плановых назначений на высоком уровне - дополнительно сверх плана получено доходов - 37,9 тыс.руб. В 2014 году наоборот - не дополучено доходов на 57,0 тыс.руб. за счет роста объемов задолженности перед бюджетом.

 За 9 месяцев 2015г. поступление доходов на достаточно хорошем уровне - 72,43 % от годовых плановых назначений. В отличие от прошлых лет имеет место поступление доходов от продажи права на заключение договора аренды по итогам, проведенных в 2015г. аукционов - всего 119,1 тыс.руб., что составило 12,4% дополнительных поступлений в доход бюджета от аренды имущества казны.

**Характеристика договоров аренды, заключенных в проверяемом периоде**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | **На 01.01.2013** | **На 01.01.2014** | **На 01.01.2015** | **На 01.10.2015** |
| вновь заключены | расторгнуты | всего | вновь заключены | расторгнуты | **всего** | вновь заключены | расторгнуты | **всего** |
| Количество договоров | **29** | 8 | 2 | **35** | 3 | 2 | **36** | 41 | 43 | **34** |

 Начиная с 2013 года количество договоров аренды стабильно. По состоянию на 01.10.2015г. действует 34 договора аренды, заключенные с 26 арендаторами, где 1 договор является долгосрочным - заключен с 15.04.2009г. сроком на 10 лет с ООО «Вираж+» ( Павлов А.Л.) под торговый центр по ул. Заводская д. 20 площадью 304,5 м2.

 Основная часть арендуемых площадей используется под торговую деятельность и склады. Другие виды целевого использования арендуемых помещений:

- оказание бытовых услуг (ремонт, парикмахерская, солярий);

- офисы мобильной связи;

- офис страховых услуг;

- офис турагенства;

- офис услуг связи;

- офис оказания услуг населению по газоснабжению;

- оказание ритуальных услуг;

- размещение сетей кабельного телевидения.

 Все договоры, в т.ч. по итогам аукционов, заключены на аренду имущества в соответ-ствии с заявленным целевым назначением помещений.

 **Анализ заключенных договоров показал, что в проверяемом периоде:**

* по истечении срока действия, новые договоры заключались преимущественно через аукционные процедуры**,** участниками которых были в основном прежние арендаторы.

 Всего по итогам аукционов, проведенных в 2015 году, заключено 16 договоров или 47,0% всего количества договоров.

* из 41 вновь заключенных договоров - 15 договоров были заключены сроком на один месяц до проведения аукционов;
* в соответствии с ч. 4 ст. 53 Федерального закона **от 26.07.2006 № 135-ФЗ** «О защите конкуренции» по 27 договорам, заключенным до 01.07.2008г., срок аренды продлен **до 01.07.2015г.,** по истечении которого новые договоры заключены в основном по итогам проведенных аукционов;
* во исполнение Программы приватизации **2 объекта аренды приватизированы арендатора** на условиях права преимущественного выкупа, что определено ст. 3 Федерального закона **от 22.07.2008 № 159-ФЗ** « Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или муниципальной собственности и арендуемого субъектами М и СП, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» - это:

 - арендатор ООО «ТИЛС» - арендуемое помещение под магазин площадью 104,1м2  по адресу ул. Заводская д.15 (договор купли-продажи № 8/2015 от 26.05.2015г.);

 - арендатор ИП Барабанова С.Х. - арендуемое помещение под магазин площадью 50,8м2 по адресу ул. Заводская д.15(договор купли-продажи на дату проверки не был подписан);

* по 5-ти объектам сменились арендаторы, заключившие договоры по итогам аукционов, что говорит о заинтересованности предпринимателей и способствует развитию коммерческой деятельности на территории муниципального образования.

 В соответствии с приказом Минфина **от 01.12.2010 № 157н** «Об утверждении единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной службы, органов местного самоуправления органов управления государственными внебюджетными фондами, государст-венных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению» бюджетный учет поступления доходов организован **Отделом финансов и бух.учета**посредством программного продукта «1С:Бухгалтерия» с применением бухгалтерского счета 205.21 «Расчеты с плательщиками доходов от собственности» и отражением хозяйственных операций в «Журнале операций расчетов с дебиторами по доходам».

 Аналитический учет ведется в разрезе арендаторов с ежемесячным начислением арендной платы, кассовым поступлением платежей и выведением сальдо расчетов.

 **Основными плательщиками аренды являются:**

* ООО «ТИЛС» - по 2-м договорам, действующим с апреля 2007г. по аренде двух помещений ( с 01.07.2015г. действует 1 договор в связи с выкупом одного помещения):

- в 2013- 2014г.г. сумма начисленной аренды в бюджет составляла по 240,5 тыс.руб. ежегодно, что составляет 20,5% и 18,96% соответственно от годовой объема начисленной аренды по всем действующим договорам;

- за 9 месяцев 2015г. начислено аренды 188,8 тыс.руб. или 18,6% всего объема начислений;

* ООО «Вираж +» - по 1-му договору, действующему с 2009г.:

- в 2013- 2014г.г. сумма арендной платы ежегодно составляла 163,2 тыс.руб., что составляет 13,91% и 12,87% соответственно от годового объема начисленной аренды;

 - за 9 месяцев 2015г. начислено аренды 122,4 тыс.руб. или 12,1% всего объема начислений.

 Следует отметить, что указанные арендаторы являются добросовестными плательщи-ками и не допускают задолженность по аренде. Однако, арендатор ООО «ТИЛС» впервые за весь проверяемый период допустил недоимку на 01.10.2015г. в сумме 7 556,44 руб.

 КСО обращает внимание, что на фоне стабильного количества договоров аренды в2015 году сложилась **тенденция роста задолженности по арендной плате.**

**Задолженность по арендной плате**  ( руб.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель  | **Сальдо на 01.01.2013г.** | **Сальдо на 01.01.2014г.** | **Сальдо на 01.01.2015г.** | **Сальдо на 01.10.2015г.** |
| недоимка (Д-т) | переплата (К-т) | недоимка(Д-т) | переплата (К-т) | недоимка (Д-т) | переплата (К-т) | недоимка (Д-т) | переплата (К-т) |
| ВСЕГО | 74 130,94 | 27 713,81 | 69 326,42 | 102 524,85 | 80 812,99 | 15 469,28 | 129 737,72 | 7 561,81 |
| Свернутое сальдо | 46 417,13 |  |  | 33 198,43 | 65 343,71 |  | 122 175,91 |  |
| ***Количество должников (переплатчиков)*** | ***8*** | ***14*** | ***7*** | ***20*** | ***15*** | ***3*** | ***24*** | ***6*** |

Если в 2013 году задолженность сократилась на 6,5% (69,3 тыс.руб. или 5,9% годового объема начисленной аренды 1 173,3 тыс.руб.), то в 2014 году задолженность выросла на 16,6% и составила 80,8 тыс.руб. или 6,2% годового объема начисленной аренды (1 301,6 тыс.руб.).

 В 2015г. задолженность с начала годы выросла на 60,54% и составляет 12,8% объема начисленной аренды (1 015,0 тыс.руб.).

 На фоне роста недоимки, сумма переплаты (кредиторская задолженность) в 2013 году выросла в 3,7 раза, затем, в 2014 году сократилась на 84,8,0% и продолжается сокращаться - по состоянию на 01.10.2015г. составляет 7 561,81 руб. Наличие переплаты указывает, что в своих расчетах арендаторы активно используют авансовые платежи.

 Как показала проверка, платежеспособность Арендаторов ежегодно снижается, как по текущим платежам, так и по имеющейся задолженности, поскольку погашение задолженности производится в основном за счет имеющейся переплаты по аренде.

 В динамике количество арендаторов - должников возросло и на 01.10.2015г. составило 24 должника. Должники в основном одни и те же, из них наибольшую сумму задолженности по состоянию на 01.10.2015г. имеют:

* **сокращение задолженности**

ИП Токовая Ирина Станиславовна «Мегафон»:

 - на начало года задолженность 38 130,38 руб.

 - на 01.10.2015г. задолженность 35 091,10 руб. (27,0% всего объема задолженности)

 сокращение на  **7,97%**

ИП Палкина Наталья Александровна (признана банкротом):

 - на начало года задолженность 14 466,60 руб.

 - на 01.10.2015г. задолженность 8 438,85 руб.

сокращение на  **41,66**% (за счет списания излишне начисленной арендной платы в сумме 6 027,75 руб.)

* **увеличение задолженности**

ООО «Мурманоблгаз»:

 - на начало года задолженность 3 454,76 руб.

 - на 01.10.2015г. задолженность 10 862,99 руб. (8,37% всего объема задолженности)

 увеличение в **3,15 раза**

* **вновь образовавшаяся задолженность**

ООО «Журавушка» Злобина В.П.:

 - на начало года переплата 4 552,28 руб.

 - на 01.10.2015г. задолженность 20 060,78руб. (15,47% всего объема задолженности)

ООО «ТИЛС»:

 - на начало года 0,00 руб.

 - на 01.10.2015г. задолженность 7 556,49 руб. (5,83% всего объема задолженности)

 ИП Белоскокова Е.А.:

 - на начало года 0,00 руб.

 - на 01.10.2015г. задолженность 12 661,80 руб. (9,376% всего объема задолженности).

**Работа по взысканию дебиторской задолженности по арендной плате**

 В соответствии с п. 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» в преддверии подготовки годового отчета **Отделом финансов и бух.учета** ежегодно проводится инвентаризация обязательств, в связи с чем, арендаторам направляются акты сверки о подтверждении суммы как дебиторской, так и кредиторской задолженности.

 Установлено, что отдельные арендаторы не проявляют должной активности и не согласовывают суммы имеющейся задолженности.

 Однако, при сложившейся ситуации претензии – уведомления в адрес должников не выставляются, что способствовало бы урегулированию спорных вопросов на этапе досудебного разбирательства.

 Анализ работы с должниками показал, что:

**- главным администратором доходов проводится определенная работа с неплательщи-ками в части погашения задолженности**. К примеру, в 2014 году полностью погашена задолженность прошлых лет на сумму 8 277,62 руб.;

**- арендаторы недобросовестно исполняются договорные обязательства.** Так,в 2014 годуна фоне увеличения количества должников, вновь образовавшаяся задолженность составляет 74 536,13 руб. или 5,73%годового объема начисленной аренды.

 КСО обращает внимание, что из вновь образовавшейся задолженности 74 536,13 руб. 72,0% или 53 647,75 руб. - это вновь образовавшаяся задолженность по тем арендаторам, которые ранее имели переплату по арендной плате.

 Аналогично, за 9 месяцев 2015г. вновь образовавшаяся задолженность составляет 58 952,62 или 45,44% всего объема задолженности (129 737,72 руб.).

 В нарушение договорных условий, Арендодатель не начисляет пени за просрочку платежа. Как установлено проверкой, пени начислялась за весь период просрочки только в случае предъявления к должнику исковых требований.

 В проверяемом периоде имел место единичный случай начисления пени при подготовке в 2014 году искового заявления в отношении ИП Токовой И.С., где начислены пени на сумму предъявляемой к взысканию задолженности.

 При этом дело разрешилось мировым соглашением и согласием арендатора в добровольном порядке погасить задолженность. Однако, ИП Токовая И.С. принятые обязательства не исполняет (задолженность на 01.01.20145г. – 38 130,38 руб., на 01.10.2045г. – 35 091,10 руб., всего сократилась на 7,97%).

 **Заключение договоров аренды без проведения торгов**

 В проверяемом периоде, после истечения срока действия **без проведения торгов**  заключены договоры аренды **на новый срок** по следующим основаниям, установленным **ст. 17.1Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ** «О защите конкуренции» - это:

**1)** предоставление помещений для оказания услуг связи - 1 договор;

**2)** предоставление помещений в аренду сроком на один месяц в течение шести последовательных календарных месяцев - в основном такие договоры оформлялись в промежуток до проведения аукционов по аренде - всего 15 договоров.

**3)** передача в аренду помещения, которое является частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если его общая площадь составляет не более чем 20 м2  и не превышает 10,0% площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество - заключено 4 договора.

**4)** заключение договоров на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности - заключено 3 договора с 2-мя арендаторами.

**Аукционы на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, и составляющего имущество казны**

 Порядок проведения торгов муниципального имущества регулируется Приказом ФАС России **от 10.02.2010 № 67** «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заклю-чения 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».

 В проверяемом периоде проведены торгина право заключения договоров аренды муниципальной собственности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период | Аукцион | Конкурсы |
| кол-во | выставлено лотов | заключено договоров | кол-во | выставлено лотов | заключено договоров |
| 2013г. | 1 | 7 | 5 |  |  |  |
| 2014г. | 1 | 7 | 2 |  |  |  |
| 2015г. | 3 | 18 | 16 | 1 | 4 | х |
| **Всего** | **4** | **32** | **23** | **1** | **4** | **х** |

 Как видно, преимущественной формой торгов являются аукционы.

**Оценка объектов муниципальной собственности**

 Согласно Методике расчет арендной платы производился исходя из рыночной стоимости размера годовой арендной платы 1 кв.м. общей площади объекта, что определено Федеральным законом от **29.07.1998 № 135-ФЗ** «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Расходы по оценке оплачивались за счет средств местного бюджета. Фактов проведения повторной оценки не было, поскольку она должна производиться по инициативе арендатора и за его счет.

 В 2015 году привлекались два оценщика:

 - ООО «Оценка - Сервис» (г. Мурманск);

- ИП Курбат Е.Ю. (г. Кандалакша),

оценки которых, использовались при организации аукционов для определении начальной (минимальной) цены продажи права заключения договора аренды и для расчета ежемесячной арендной платы.

 По вновь заключенным договорам, где расчет производился на основе отчетов оценщиков, **увеличение размера арендной платы** составило в диапазоне от 2,9% (мин) до 106,7 (мак.), что положительно повлияет на доходность бюджета. Однако, имеют место договоры, где на основе оценке **размер арендной платы снизился** в диапазоне от 3,5% (мин) до 47,3% (мак.), что отрицательно повлияет на доходность бюджета.

**Арендная плата**

 Проверкой расчета арендной платы установлено, что:

* договоры аренды заключены по площадям, выставленным на аукционы, и соответствуют площадям, указанным в Реестре объектов муниципальной собственности.
* поправочные коэффициенты применены в установленных размерах;
* не применялась минимальная ставка годовой арендной платы (утверждена постановлением от 29.06.2015 № 169 в размере 1 200,00 руб. за 1 кв.м. и применяется до получения ответа об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы);
* в расчет арендной платы не включены коммунальные платежи, т.к. арендаторы самостоятельно заключает договоры;
* в расчет арендной платы не включена плата за пользование земельным участком, т.к. также должна оформляться отдельным договором.

 В проверяемом периоде не было фактов оформления права аренды земельного участка под арендуемыми объектами недвижимости, т.к. земельные участки под арендуемыми объектами недвижимости, в т.ч. под многоквартирными домами, не оформлены в муниципальную собственность.

 Аналогично, не было фактов возмещения арендаторам расходов на кап.ремонт в счет арендной платы.

 В соответствии с п.5.4 Положения об аренде единственным условием пересчета арендной платы Арендодателем применялась индексация.

Льготы по аренде муниципального имущества не предоставлялись.

**Субаренда**

 В проверяемом периоде с согласия Арендодателя 4 арендатора заключили **5** договоров субаренды.

Как определено Положением об аренде**,**  сдача в субаренду должна проводиться с целью:

- повышения эффективности использования площадей;

- поддержки финансового состояния **юридических лиц**, выполняющих социально значимые для городского поселения Зеленоборский функции.

 Анализ заключенных договоров субаренды показал, что их заключение не способствовало повышению эффективности использования арендуемых площадей - объем арендной платы, поступающей в доход бюджета не увеличился. При этом имеет место факт безвозмездной передачи помещений, что противоречит нормами гражданского законодательства.

 Кроме того, помещения передавались в субаренду по стоимости равной аренде, тем самым, основные арендаторы за счет субаренды исполняли свои прямые договорные обязательства по уплате аренды.

 В результате получается, что субаренда в большей степени способствовала поддержки финансового состояния указанных арендаторов. Однако, данная норма применима только в отношении  **к юридическим лицам** - это ООО «УК «Комфорт» и ООО «Родина».

 **КСО указывает, что при согласовании намерений предоставить помещения в субаренду как арендатор, так и Арендодатель должны исходить из установленных муниципальных норм.**

**Передача объектов недвижимости в безвозмездное пользование**

 В безвозмездное пользование муниципальное имущество передавалось МУП ЖКХ «Доверие», что подтверждается соответствующими муниципальными правовыми актами.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Муниципальный правовой акт | Договор | Балансовая стоимость (руб.) | Примечание |
| **Безвозмездное пользование** |
|  решения Совета от 28.01.2015 № 61 | договор № 2/2015 от 11.02.2015г. сроком до 12.03.2015г. | - нежилые помещения - 2 342 183,85- сооружения - 3 594 161,15 - машины и оборудование - 198 964,33- транспортные средства - 1 592 951,00- оборудование (контейнеры) - 90 300,00- ель - 89 000,00- нежилое, встроенное помещение по адресу ул. Заводская, д. 20 - 109,3 кв.м.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**ВСЕГО - - 7 907 560,33** | передача на срок с 11.02.2015г. по 12.03.2015г.  |
| постановление администрацииот 11.02.2015 № 35 |
| решения Совета от 02.07.2015 № 98 | договор № 15/2015от 10.07.2015г.сроком действия по 31.12.2015г | - машины и оборудование - 198 964,33- транспортные средства - 1 592 951,00- оборудование (контейнеры) - 90 300,00- ель - 89 000,00- нежилое, встроенное помещение по адресу- ул.Заводская, д.14 - 41,0 кв.м.- ул.Заводская,д. 20 - 13,7 кв.м.- ул.Магистральная, д. 25 - 147,7 кв.м.**ВСЕГО - - 1 971 215,33** | предоставление имущества путем **муниципальной преференции**  |
| постановление администрации от 10.07.2015 № 181 | условия договора применяются к отношениям, возникшим **с 13.03.2015г.** |
| **Х** | договор № 18/2015 от 10.07.2015г. сроком действия по 31.12.2015г | - автомобиль ассенизационный вакуумный - 222 000,00  | условия договора применяются к отношениям, возникшим **с 27.05.2015г.** |
| решения Совета от 30.09.2015 № 118 | допсоглашение № 18/2015-«1» от 01.10.2015г. к договору № 18/2015 от 10.07.2015г. сроком действия по 31.12.2015г | - транспортные средства на сумму - 6 509 792,00 | предоставление имущества путем **муниципальной преференции** допсоглашение вступает в силу с 01.10.2015г. и действует по 31.12.2015г. |
| постановление администрации от 01.10.2015 № 262-а |

 Все движимое и недвижимое имущество, переданное Предприятию в безвозмездное пользование для осуществления его уставной деятельности, числится в Реестре муниципальной собственности, за исключением 6-ти транспортных средств, предоставленных в безвозмездное пользование путем муниципальной преференции по решению Совета от 30.09.2015 № 118.

 Передача Предприятию в безвозмездное пользование имущества проведена **путем предоставления муниципальной преференции** в соответствиис решением Совета депутатов **от 28.02.2014 № 467** «Об утверждении Положения «О порядке предоставления муниципальной преференции путем передачи имущества на территории г.п. Зеленоборский».

 Предоставление муниципальной преференции производилось в рамках ст.19 Федерального закона № 135-ФЗ **целевым назначением** - для обеспечения жизнедеятельности населения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностям.

 Муниципальная преференция предоставлена **без согласования с теруправлением ФАС по Мурманской области**, поскольку предоставлялась как исключительная ситуация – это предоставление преференции **на основании правовых актов органов местного самоуправления о бюджете** (п. 2.2. Положения и п.1 ч.3 ст.19 Закона № 135-ФЗ).

Изменения по данному вопросу в решение о бюджете внесены решением Совета депутатов от 02.07.2015 № 89 и от 30.09.2015 № 113 (бюджет на 2015 год утвержден решением Совета депутатов от 29.12.2014 № 49).

 Как определено муниципальными и федеральными нормами, в решении о бюджете должен устанавливаться **порядок определения размера муниципальной преференции и ее конкретный получатель - в лице МУП ЖКХ «Доверие».**

 Размер муниципальной преференции рассчитан на основании заключений независимых оценщиков и определен как **рыночная стоимость годовой арендной платы** недвижимого и движимого имущества.

 **КСО обращает внимание, что предоставление преференции в форме безвозмездного пользования является потерями бюджета по источнику доходов от аренды имущества казны, что составило бы - 998 401,35 руб. (без НДС) и дополнительные доходы в сумме 13 000,00руб. за право заключения договора аренды** (в случае проведения аукциона).

 В период хозяйственного ведения Предприятие по итогам аукциона передало часть помещений в субаренду ООО «УК « Гарант» с получением доходов от субаренды.

 (руб.)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Адрес | Площадь (м2) | Рыночная стоимость права заключения аренды в месяц  | Перечислено в доход Предприятия  | Изъято в муниципальную собственность с 11.02.2015г. |
| 2014г. | 2015г.(январь - 10.02.2015г.) |
| Помещение в цокольном этаже жилого дома | ул. Магистральная, д.25 | 43,4 | 10 000,00 |  126 898,55 | 29 857,14 |
| Нежилое встроенноепомещение | ул. Заводская д.14 | 37,5 | 8 000,00 |
| Нежилое встроенноепомещение | ул. Заводская д.20 | 17,1 | 4 000,00 |
| **Итого** |  | **98,0** | **22 000,00** |  |  |  |

 В дополнение кдоговору субаренды от 20.10.2014г. в последующем было заключено тройственное допсоглашение № 1 от 13.03.2015г. между Арендодателем - городской администрацией, Арендатором - МУП ЖКХ «Доверие» и Субарендатором – ООО «УК «Гарант».

 Исходя их того, что указанные помещения с 11.02.2015г. изъяты в муниципальную собственность и с 13.03.2015г. Арендодателем выступает Администрация, а Арендатором – ООО «УК «Гарант», то соответственно, **арендные платежи должны поступать в доход бюджета, что фактически отсутствует.**

 **Таким образом, потери бюджета за период с 13 марта по сентябрь 2015г. составляют – 145 483,87 руб.** (по условиям договора из расчета 22 000,00 руб. в месяц по 3-м помещениям).

**Передача в аренду (субаренду) или безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления**

 В проверяемом периоде муниципальные учреждения культуры сдавали помещения для проведения выставок - продаж товаров, в связи с чем, без согласования с Учредителем, заключались договоры аренды с почасовой оплатой.

  **Как определено п.6** **ст. 9.2. Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ** «О некоммер-ческих организациях» финансовое обеспечение выполнения муниципального задания бюджетным учреждением осуществляется в виде субсидий с учетом расходов на содержание недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества**,** закрепленных Учредителем за бюджетным учреждением.

 В случае сдачи в аренду с согласия Учредителя данного имущества, финансовое обеспечение содержания такого имущества Учредителем не осуществляется. **Следовательно, на объем полученных доходов от аренды подлежит сокращению объем субсидии на финансовое обеспечение муниципального задания.**

**Выводы**

 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».

 В муниципальном образовании ведется Реестр объектов муниципальной собственности и Ведомость имущества казны.

 Вопросы аренды муниципального имущества регулируются муниципальными право-выми актами. Однако, не утвержден отдельный муниципальный правовой акт по вопросам передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование.

 С целью извлечения доходов в местный бюджет основной формой пользования муниципальным имуществом является сдача в аренду имущества казны. Муниципальное имущество предоставляется в аренду преимущественно через процедуру конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды.

 Всего в 2013-2015г.г. проведено:

- 4 аукциона, по итогам, которых заключено 23 договора аренды;

- 1 конкурс, признан не состоявшимся из-за отсутствия заявок.

 В целом проведение аукционных процедур соблюдается и проводится в рамках законодательных и муниципальных норм.

 Оценка имущества, выставленного на торги, проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона **от 29.07.1998 № 135-ФЗ** «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

 В настоящее время действует 34 договора, заключенные с 26 арендаторами, среди которых большинство арендаторов арендуют помещения длительное время. Основная часть арендуемых площадей используется под торговую деятельность.

 Всего в бюджет г.п. Зеленоборский поступило доходов от аренды муниципального имущества, составляющего казну муниципального образования:

- за 2013г. – 1 252,9 тыс.руб. ли 103,21% от плановых назначений;

- за 2014г. – 1 203,0 тыс.руб. или 95,48% от плановых назначений;

- за 9 месяцев 2015г. – 958,2 тыс.руб. или 72,43% от годовых плановых назначений, в т.ч

доходы от продажи права на заключение договоров аренды – 119,1%, что составляет 12,4% дополнительно поступивших платежей в доход бюджета.

 Сумма задолженности по арендной плате составила

 (руб.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Задолженность | **На 01.01.2013г.** | **На 01.01.2014г.** | **На 01.01.2015г.** | **На 01.10.2015г.** |
| недоимка | 74 130,94 | 69 326,42 | 80 812,99 | 129 737,72 |
| переплата | 27 713,81 | 102 524,85 | 15 469,28 | 7 561,81 |

 Сумма задолженности остается высокой, что указывает:

- **на неисполнение главным администратором доходов** **возложенных бюджетных полномочий**, определенных **ст. 160.1 БК РФ**,

- **на неисполнение Арендаторами своих договорных обязательств.**

 По совокупности анализа работы с должниками по арендной плате **КСО отмечает, что работа Администрации,** как главного администратора неналоговых доходов**, в части исполнения бюджетной политики муниципального образования в проверяемый период оказалась не столь эффективна, как планировалась,** поскольку:

**- результативность управления муниципальной собственностью низкая, на что указывает недоимки по платежам;**

**- проводимая претензионно - исковая работа с неплательщиками мало эффективна, меры принудительного взыскания задолженности применяются слабо;**

**- не начисляются пени за просрочку платежа, что является потенциальными доходами бюджета.**

 В безвозмездное пользование муниципальное имущество предоставлено МУП ЖКХ «Доверие» в порядке муниципальной преференции. За счет неверного расчета на основе рыночной оценки фактические **потери бюджета по доходам от аренды** составили **998 401,35 руб. (без НДС) вместо 535 910,11 руб., утвержденных по решению о бюджете.**

**Всего по итогам проверки выявлено ошибок в суммовом выражении:**

(руб.)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Нарушение | 2013г | 2014г. | 2015г. | **Итого** |
|  **Не доначислено арендной платы за счет**  |
| 1.1. | неправильного применения коэффициента | 895,92 | 895,92 | 3 529,32 | **5 321,16** |
| 1.2. | не проведения ежегодной индексации | 54 991,59 | 80 911,37 | 78 279,08 | **214 182,04** |
| 1.3. | занижения индекса инфляции |  |  | 508,35 | **508,35** |
| 1.4. | арифметических ошибок |  | 5 374,11 | 8 002,62 | **13 376,73** |
|  | **ВСЕГО** | **55 887,51** | **87 181,40** | **90 319,37** | **233 388,28** |
| **Излишне начислено арендной платы за счет**  |
| 1.1 | арифметических ошибок | 10 861,85 | 42 160,67 | 3 262,62 | **56 285,14** |

 **Не доначислено арендной платы на сумму 233 388,28 руб., что составляет потери бюджета по доходам.**

 **Недополученные доходы бюджета за счет перезаключения договора аренды с**  **ООО «УК «Гарант» в 2015г. составили** **145 483,87 руб.**

**Выявлены следующие нарушения:**

**1)** В нарушение Порядка владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования г.п. Зеленоборский (утверждено решением Совета депутатов **от 26.04.2012 № 245)** не разработан муниципальный правовой акт, регламентирующий вопросы передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование.

**2)** В нарушение **ст. 1601 БК РФ** Администрацией поселения ненадлежащим образом исполняются бюджетные полномочия главного администратора доходов в части:

**2.1)** слабой организации контроля за поступлением доходов в бюджет и применением штрафных санкций за просрочку платежей;

**2.2)** отсутствия оперативности в предъявлении судебных исков к должникам и четко выстроенной позиции защиты интересов муниципального образования;

**2.3)** не принятия своевременных мер обжалования по судебным делам, по которым отказано судом в удовлетворении исковых требований.

 **3)** В нарушение:

* Положения «О порядке предоставления в аренду нежилых помещений, зданий, сооружений, являющихся собственностью муниципального образования городское поселение Зеленоборский» (в редакции решения Совета депутатов от 21.11.2006 № 128, в 2014г. в редакции решения Совета депутатов от 24.12.2013 № 451, в 2015г. в редакции решения Совета депутатов от 30.04.2015 № 74);
* Методики расчета и уплаты арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности г.п.Зеленоборский ( утверждено постановление от 29.06.2015№ 169)

 **со стороны Администрации, как Арендодателя:**

**3.1**) не соблюдаются нормы муниципальных правовых актов по вопросам сдачи в аренду (субаренду) муниципального имущества и оформления договорных отношений;

**3.2)** слабо контролируется своевременность поступления платежей по срокам оплаты, установленным договорами аренды;

**3.3)** допущены ошибки в расчетах арендной платы при заключении договоров аренды и ошибки при начислении ежемесячной арендной платы;

**3.4)** не проводилась индексация арендной платы;

**3.5)** не организован муниципальный контроль за эксплуатацией арендуемых помещений.

**3.6)** слабо проводится претензионная работа по взысканию задолженности по арендной плате;

**3.7)** арендаторам не начисляются и не предъявляются пени за просрочку платежа;

 **со стороны Арендаторов:**

**3.7)**  не исполняются принятые договорные обязательства;

**3.8)** имеет место низкая платежная дисциплина и активность, как по уплате арендной платы, так и погашению задолженности.

**4)** В нарушение приказа 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 пере-ход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов иму-щества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» Администрацией, как организатором, не соблюдаются от-дельные требования по процедуре проведения аукциона на право заключения договоров аренды в части:

 - разработки аукционной документации;

 - предъявления необоснованных требований к участникам аукциона;

 - включения в состав аукционной заявки неустановленных документов;

 - проведения аукциона, рассмотрения заявок и подведения итогов.

**5)** Не соблюдается утвержденный Порядок ведения Реестра объектов муниципальной собственности, утвержденный решением Совета депутатов **от 24.12.2013 № 452;**

**6)** В нарушение ст. 9.2. Федерального закона **от 12.01.1996 № 7-ФЗ** «О некоммерческих организациях» и п.24 «Положения о порядке формирования муниципального задания в отношении муниципальных бюджетных и казенных учреждений и финансового обеспечения выполнения муниципального задания» (утверждено постановлением от 11.03.2011 № 33) доходы от сдачи в аренду помещений, закрепленных на праве оперативного управлении за муниципальными бюджетными учреждениями культуры, не учитываются при определении объема субсидии на финансовое обеспечение муниципального задания;

**7)** Допущены нарушения при проведении процедуры предоставления муниципальной преференции, что регламентируется решением Совета депутатов **от 28.02.2014 № 467** « Об утверждении Положения «О порядке предоставления муниципальной преференции путем передачи имущества на территории г.п. Зеленоборский».

 **Для принятия мер по устранению нарушений, выявленных в ходе проверки,** **Главе администрации городского поселения Зеленоборский вынесено Представление** № 4 от 29.10.2015.

Председатель Контрольно-счетного органа

муниципального образования

Кандалакшский район Н.А. Милевская