

#### РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНЫЙ КОМИТЕТ**

**СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ОТЧЕТ**

**о результатах контрольного мероприятия**

**№ 1 дата 06.03.2015 г.\_**

**Наименование (тема) контрольного мероприятия:** «Проверка МКУ «Недвижимость – Инвест» по вопросам управления и распоряжения объектами муниципальной собственности, переданными в аренду, безвозмездное пользование, на ответственное хранение, а также их использование».

**Основание проведения контрольного мероприятия:** п. 3.1 Плана работы Контрольно-счетного комитета СМР на 2015 год.

**Цель(и) контрольного мероприятия:** анализ управленческой деятельности МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ», связанной с выполнением функций учета и контроля за полнотой и своевременностью поступления имущественных - земельных платежей и иных неналоговых доходов   в бюджет Сортавальского муниципального района, эффективность владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом.

**Сроки проведения контрольного мероприятия:** с 15 января по 16 февраля 2015 года.

**Объекты контрольного мероприятия:** Муниципальное казенное учреждение «Недвижимость-ИНВЕСТ».

**Проверяемый период деятельности:** 2014 год.

**Исполнитель контрольного мероприятия:**

Е.Б. Порожская инспектор Контрольно-счетного комитета СМР

Н.В. Мангушева инспектор Контрольно-счетного комитета СМР

**Нормативные документы, использованные в работе:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ);

- Федеральный закон от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее Закона № 402-ФЗ);

- Федеральный Закон от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее Закон №178-ФЗ);

- Федеральный Закон от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон № 135-ФЗ);

- Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон №122-ФЗ);

- Приказ Минфина РФ от 01.12 2010г. №157н «Об утверждении единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти, органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению» (далее Инструкция от 01.12 2010г. №157н);

- Приказ Министерства финансов РФ от 01.07.2013г. № 65н «Об утверждении Указаний о порядке применения бюджетной классификации РФ» (далее Указания от 01.07 2013г. №65н);

- Приказ Министерства финансов РФ от 15.12.2010г. № 173н "Об утверждении форм первичных учетных документов и регистров бухгалтерского учета, применяемых органами государственной власти (государственными органами), органами местного самоуправления, органами управления государственными внебюджетными фондами, государственными академиями наук, государственными (муниципальными) учреждениями и Методических указаний по их применению" (далее - Инструкция 173н);

- Приказ Министерства финансов РФ от 06.12.2010г. №162н «Об утверждении Плана счетов бюджетного учета и Инструкции по его применению» (далее - Инструкция №162н);

- Приказ Минэкономразвития России от 30.08.2011 г. № 424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества»;

- Закон РК от 10.06.2013г. № 1712-ЗРК «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в РК» (далее Закон РК №1712-ЗРК);

Закон РК от 04.03.2014г. № 1773-ЗРК «О внесении изменений в Закон РК «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в РК» (далее Закон РК № 1773-ЗРК);

- Постановление Правительства РК от 17.04.2014 № 120-П «Об установлении арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности РК или государственная собственность на которые не разграничена» (далее Постановление Правительства РК №120-П);

- Решение Совета Сортавальского муниципального района от 23.06.2011г. № 178 «Об утверждении Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности СМР, в аренду и безвозмездное пользование» (далее Положение №178);

- Решение Совета Сортавальского муниципального района от 02.07.2013г. № 328 «Об установлении размера процентов кадастровой стоимости при расчете арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности СМР, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»;

- Решение Совета Сортавальского муниципального района от 05.04.2013г. № 302 Об утверждении Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом СМР» (далее Положение № 302);

- Решение Совета Сортавальского муниципального района от 18.06.2012г. № 263 Об утверждении Положения «О приватизации имущества, находящегося в собственности СМР» (далее Положение № 263);

- Решение Совета Сортавальского муниципального района от 11.01.2008г. «О создании муниципального учреждения «Недвижимость - ИНВЕСТ»;

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района от 23.04.2008г. № 504 «Об утверждении Устава муниципального учреждения «Недвижимость - ИНВЕСТ»;

- Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района от 16.08.2011г. № 1865 «Об утверждении Устава МКУ «Н – ИНВЕСТ» в новой редакции;

- Решение Совета Сортавальского муниципального района от 21.08.2008г. «О наделении МУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» полномочиями выступать от имени муниципального образования «Сортавальский муниципальный район»;

В ходе проверки дополнительно были запрошены: Реестр муниципального имущества Сортавальского муниципального района, Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица, на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества, реестр договоров аренды муниципального имущества, реестр договор купли-продажи земельных участков, договора аренды имущества, безвозмездного пользования, купли-продажи имущества, аренды земельных участков, купли-продажи земельных участков, Программа приватизации муниципального имущества на 2014 год, инвентаризационная опись имущества, Главная книга за 2014 год, Журналы –ордера №5 за 2014 год, Оборотно-сальдовая ведомость по счету 205.71 за 2014 год, Оборотно-сальдовая ведомость по счету 205.73 за 2014 год, Оборотно-сальдовая ведомость по счету 205.21 за 2014 год.

**Оформленные акты, заключения, справки и т.п., использованные в отчете, ознакомление с ними под расписку руководителя или иных должностных лиц проверенных объектов, наличие письменных объяснений, замечаний или возражений и заключение инспектора по ним:** Акт проверки МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» от 16.02.2015г. Пояснение и разногласия МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» от 26.02.2015г. Приложение(№4).

**Неполученные документы из числа затребованных с указанием причин или иные факты, препятствовавшие работе:** нет

**Результаты контрольного мероприятия (анализ соблюдения нормативных правовых актов, установленные нарушения и недостатки в проверяемой сфере и в деятельности объектов контрольного мероприятия с оценкой ущерба или нарушения):**

**1.** **Общие сведения**

Муниципальное казенное учреждение «Недвижимость - ИНВЕСТ» (далее МКУ «Н–ИНВЕСТ») создано в соответствии с Решением Совета Сортавальского муниципального района от 11.01.2008г. «О создании муниципального учреждения «Недвижимость - ИНВЕСТ».

Учредителем Муниципального казенного учреждения является Администрация Сортавальского муниципального района, действующая на основании Устава Сортавальского муниципального района.

Устав муниципального учреждения был утвержден Распоряжением Главы администрации Сортавальского муниципального района от 23.04.2008 года № 504.

Распоряжением Главы администрации Сортавальского муниципального района от 16.09.2011г. № 1865 была утверждена новая редакция Устава МКУ «Н – ИНВЕСТ».

Положения Устава отражают основные направления деятельности Учреждения и соответствуют нормам Гражданского Кодекса Российской Федерации.

МКУ «Н-ИНВЕСТ» является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, печать и штамп со своим наименованием, бланки и другие реквизиты.

Запись о МКУ «Н-ИНВЕСТ» внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 04.05.2008г. за основным государственным регистрационным номером №1081035001013. Запись неоднократно корректировалась в связи с регистрацией изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица.

МКУ «Н-ИНВЕСТ» поставлено на учет в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы России №5 по Республике Карелия 04.05.2008г. с присвоением ИНН 1007017439, КПП 100701001.

Учреждение создано с целью организации и совершенствования системы управления имуществом казны и имуществом, находящимся в собственности Сортавальского муниципального района (далее – «муниципальное имущество»), муниципальными и государственными (право собственности на которые не разграничено) земельными участками на территории Сортавальского муниципального района, а также для осуществления функций, возложенных на него в соответствии с Уставом.

Основными задачами деятельности Учреждения являются:

1. ведение реестра муниципального имущества Сортавальского муниципального района, в том числе казны Сортавальского муниципального района, учет движения муниципального имущества;

2. организация проверок использования муниципального имущества, переданного в аренду и безвозмездное пользование, по назначению;

3. организация и осуществление работы по государственной регистрации прав муниципальной собственности на недвижимое муниципальное имущество и сделок с ним;

4. подготовка проектов документов по закреплению имущества за муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями;

5. сопровождение сделок с муниципальным имуществом (подготовка проектов распорядительных актов, договоров аренды, безвозмездного пользования, купли-продажи и прочее), в том числе заключение соответствующих договоров при передаче муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование по решению Учредителя;

6. подготовка документов о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, ведение реестра муниципальных учреждений и предприятий в установленном порядке;

7. по поручению Учредителя выступает от имени Сортавальского муниципального района в случаях передачи ни за кем не закрепленного муниципального имущества третьим лицам, а также прием указанного имущества от третьих лиц;

8. подготовка документации и сопровождение процедуры разграничения имущества между Сортавальским муниципальным районом и входящими в его состав городскими и сельскими поселениями; Сортавальским муниципальным районом и Российской Федерацией, Республикой Карелия в установленном порядке;

9. разработка, представление и реализация программы приватизации муниципального имущества;

10. организация работы по учету договоров аренды и купли-продажи муниципального имущества, и земельных участков на территории Сортавальского муниципального района, контроль за поступлением денежных средств от сдаваемого в аренду либо продаваемого имущества;

11. подготовка и проведение торгов по продаже муниципального имущества и земельных участков, а также права их аренды, в том числе заключение соответствующих договоров для осуществления функций по организации торгов в установленном законом порядке.

12. работа по привлечению инвестиций в Сортавальский муниципальный район;

13. подготовка документов и сопровождение процедуры выдачи и аннулирования разрешений на установку рекламных конструкций, контроль поступления денежных средств, выявление и подготовка проектов предписаний о демонтаже рекламных конструкций, установленных без разрешения;

14. организация проверок использования земельных участков, переданных в аренду и безвозмездное пользование, по назначению, в том числе организация муниципального земельного контроля по переданным полномочиям;

15. сопровождение процедуры формирование земельных участков на территории Сортавальского муниципального района;

16. подготовка документов и сопровождение процедуры изменения категории земельных участков на территории Сортавальского муниципального района по решению Учредителя;

17. осуществление градостроительной деятельности и сопровождение процедуры согласований всех видов градостроительной и проектно-планировочной документации по переданным полномочиям;

18. сопровождение процедуры подготовки схем территориального зонирования и планирования Сортавальского муниципального района, генеральных планов поселений по переданным полномочиям;

19. ведение архива системы обеспечения градостроительной деятельности;

20. подготовка трудовых договоров с руководителями муниципальных предприятий, учреждений.

В соответствии с Разделом 5 Устава органом управления Учреждения является – директор, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Главой Администрации Сортавальского муниципального района, на основании трудового договора. Распоряжение Администрации Сортавальского муниципального района от 24.11.2008г. № 181-М «О назначении на должность руководителя муниципального учреждения «Недвижимость - ИНВЕСТ» директором назначена Щукина Лариса Юрьевна.

Эффективное управление и распоряжение муниципальной собственностью является одной из задач органов местного самоуправления, так как муниципальная собственность составляет экономическую основу местного самоуправления.

В соответствии с распоряжением Главы Администрации Сортавальского муниципального района от 20.12.2012г. № 2406 «О наделении подведомственных учреждений полномочиями администраторов доходов бюджета Сортавальского муниципального района» Муниципальное казенное учреждение Недвижимость-ИНВЕСТ» (далее – МКУ «Н-ИНВЕСТ») является администратором доходов бюджета Сортавальского муниципального района, получаемых в виде: арендной платы за земельные участки, доходов от реализации имущества, доходов от продажи земельных участков, доходов от сдачи в аренду имущества и других доходов.

**Анализ поступления неналоговых доходов, администратором которых является МКУ «Н-ИНВЕСТ» за 2013 -2014 годы**

Анализ поступления неналоговых доходов, администратором которых является МКУ «Н-ИНВЕСТ» за 2013 -2014 годы приведен в таблице №1.

**Таблица №1**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателя** | **Исполнение за 2013 год, (тыс. руб.)** | **План доходов на 2014 год, (тыс. руб.)** | **Исполнение за 2014 год, (тыс. руб.)** | **Факт 2014г. к плану 2014г.,**  **% выполнения** | **Факт 2014г. к факту 2013г.,**  **% выполнения** |
| 1 | Государственная пошлина за выдачу разрешений на установку рекламной конструкции | 45,0 | 15,0 | 9,0 | 60,0 | 20,0 |
| 2 | Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков | 5 098,1 | 8 650,0 | 8 600,8 | 99,4 | 168,7 |
| 3 | Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности муниципальных районов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений) | 198,8 | 258,0 | 257,7 | 99,9 | 129,6 |
| 4 | Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности муниципальных районов (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) | 6 628,1 | 6 400,0 | 6 426,9 | 100,4 | 97,0 |
| 5 | Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности муниципальных районов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных), в части реализации основных средств по указанному имуществу | 27853,8 | 21 600,0 | 11 841,7 | 54,8 | 42,5 |
| 6 | Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений | 7 562,5 | 11 350,0 | 11 446,6 | 100,9 | 151,4 |
| 7 | Доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципальных районов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений | - | 2422,7 | 2 422,7 | 100,0 | - |
| 8 | Доходы от возмещения ущерба при возникновении страховых случаев по обязательному страхованию гражданской ответственности, когда выгодоприобретателями выступают получатели средств бюджетов муниципальных районов | - | - | 22,0 | - | - |
| 9 | Невыясненные поступления, зачисляемые в бюджеты муниципальных районов | 16,0 | - | 38,3 | - | 239,4 |
| 10 | Доходы - всего | 47 402,4 | 50695,7 | 41 065,7 | - | - |

В ходе проверки проведен анализ поступлений неналоговых доходов,администратором которых является МКУ «Н-ИНВЕСТ»за 2013-2014 годы. В проверяемом периоде наблюдается снижение объемов поступлений, в том числе:

- по доходам от реализации иного имущества, находящегося в собственности муниципального района, поступления составили:

за 2013 год -27853,8 тыс. рублей, за 2014 год – 11841,7 тыс. рублей, т.е. сокращение в двухлетнем периоде на 16012,1 тыс. рублей, что составляет 42,5% к 2013 году. Таким образом динамика поступления сократилась на 57,5%.

- по прочим поступлениям от использования имущества, находящегося в собственности муниципального района (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) поступления составили:

за 2013 год – 6628,1 тыс. рублей, за 2014 год – 6426,9 тыс. рублей, т.е. сократились на 201,2 тыс. рублей, что составляет 97% к 2013 году. Таким образом динамика поступления сократилась на 3,0%.

Общая сумма поступлений всех неналоговых доходов, администратором которых является МКУ «Н-ИНВЕСТ» составила: за 2013 год - 47402,4 тыс. рублей, за 2014 год – 41065,7 тыс. рублей, то есть произошло снижение на 6336,7 тыс. рублей, что составляет 86,6% к 2013 году. Таким образом динамика поступления сократилась на 13,3%.

Процент выполнения плана по доходам в 2013 году составил 69,7% в 2014 году 81,0%, то есть процент выполнения плана по доходам в 2014 году выше по сравнению с 2013 годом на 11,3%.

Контрольно-счетный комитет отмечает, что доходы, администратором которых является МКУ «Н-ИНВЕСТ» в общей сумме неналоговых доходов бюджета Сортавальского муниципального района за 2014 год составляют 52,6%, за 2013 год-59,2%. В проверяемом периоде наблюдается снижение доли администрируемых доходов в общей сумме неналоговых доходов Сортавальского муниципального района.

**Ведение реестра муниципального имущества**

**Сортавальского муниципального района**

Согласно п.5 Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом Сортавальского муниципального района», утвержденного решением Совета Сортавальского муниципального района 05.04.2013г. №302 учет объектов муниципальной собственности Сортавальского муниципального района ведется в Реестре муниципального имущества. Объектами учета Реестра муниципальной имущества Сортавальского муниципального района являются:

- имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, муниципальные предприятия, как имущественные комплексы;

- незакрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями муниципальное имущество (Имущество казны);

- акции, доли (вклады) Сортавальского муниципального района в уставных капиталах хозяйственных обществ.

К проверке МКУ «Н-ИНВЕСТ» был предоставлен Реестр муниципального имущества Сортавальского муниципального района (далее Реестр), находящегося в казне на бумажном носителе. В Реестре содержится информация о недвижимом муниципальном имуществе, находящемся в казне, переданном в аренду, безвозмездное пользование, хозяйственное ведение и оперативное управление по состоянию на 01.01.2015 года. При этом целостной информационной системы об имуществе Сортавальского муниципального района на определенные даты с отражением ряда показателей, характеризующих объект, в районе нет. Что не позволило проследить динамику изменений муниципального имущества на начало и конец финансового года.

Руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» пояснила, что в учреждении в связи с нехваткой финансового обеспечения отсутствует специализированная компьютерная программа, предназначенная для ведения Реестра муниципального имущества, Реестр ведется в программе ExeL, все изменения за 2014 год по включению (исключению) объектов муниципальной собственности внесены в реестр с отражением документов-оснований для совершения данных операций. Также поясняется, что в учреждении ведется динамика изменений Реестра по календарным годам, что позволяет увидеть динамику изменений на начало и конец отчетного года.

Рассмотрев представленные пояснения Контрольно-счетный комитет сообщает, что в ходе проверки был запрошен Реестр муниципального имущества по состоянию на 01.01.2014г. и на 01.01.2015г. Реестр на запрошенную дату 01.01.2014г. к проверке не представлен, с пояснениями, что в учреждении имеется Реестр только по состоянию на текущую дату, с внесенными в течении года изменениями. Динамика изменений Реестра по календарным годам к проверке представлена не была.

Необходимо отметить, что в нарушение п.4 Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества, утвержденного Приказом Министерства экономического развития 30.08.2011г. № 424 в Реестре по состоянию на 01.01.2015 года отсутствует информация (см. Приложение №1): о полном наименовании объекта (в отдельных случаях); кадастровом номере объекта (в отдельных случаях); сведения о балансовой стоимости недвижимого имущества и начисленной амортизации (в отдельных случаях), реквизиты документов – оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности (в отдельных случаях), кадастровой стоимости, даты возникновения и прекращения права муниципальной собственности на недвижимое имущество.

Руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» пояснила, что в случае отсутствия информации о кадастровом номере объекта, документов возникновения права собственности, сведения о балансовой стоимости недвижимого имущества и амортизации, реквизиты документов – оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности кадастровой стоимости информация в Реестр не вносилась. Работа по уточнению характеристик имущества - длительный процесс. Характеристики вносятся по мере их обретения объектом (изготовление паспорта, рыночная оценка, постановка на кадастровый учет).

Контрольно-счетным комитетом был проведен анализ предоставленной к проверке «Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица, на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества» (далее Выписка), то есть имущества, собственником которого зарегистрирован Сортавальский муниципальный район.

I. Выборочной проверкой при сопоставлении данных, указанных в Реестре от 01.01.2015 года, с Выпиской установлено, что некоторые объекты недвижимости, указанные в Выписке, не отражены в Реестре. Так, например, здание трансформаторной, кадастровый номер 10:07:0000000:2751, расположенное по адресу: г. Сортавала, п. Хелюля, ул. Фабричная; здание насосной, кадастровый номер 10:07:0000000:2621, расположенное по адресу: г. Сортавала, п. Хелюля, ул. Фабричная; встроенное нежилое помещение, кадастровый номер 10:07:0010121:134, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Комсомольска, д.9; нежилое помещение - гаражный бокс №12, кадастровый номер 10:07:0030601:150, расположенное по адресу: г. Сортавала, п. Кааламо, ул. Центральная; нежилое помещение №1, кадастровый номер 10:07:0010215:413, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Дружбы народов, д.19; нежилое помещение – здание склада, кадастровый номер 10:07:0000000:3192, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. 40 лет ВЛКСМ; нежилое помещение – здание насосной станции, кадастровый номер 10:07:0000000:3187, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. 40 лет ВЛКСМ; нежилое помещение – здание гаража, кадастровый номер 10:07:0010115:73, расположенное по адресу: г. Сортавала, пер. Базарный, что свидетельствует о нарушении порядка ведения Реестра.

По данному пункту руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» пояснила, что в Выписке из Единого государственного реестра ошибочно содержится ряд объектов: часть была продана, часть передана в собственность поселений- без внесения данных в УФРС, также ряд объектов установить невозможно, ввиду отсутствия информации об объекте. В настоящее время ведется работа по уточнению объектов.

Рассмотрев представленные пояснения Контрольно-счетный комитет считает, что предметом и целью деятельностиМКУ «Н-ИНВЕСТ» в соответствии с п. 3 Устава Учреждения является: организация и осуществление работы по государственной регистрации прав муниципальной собственности на недвижимое муниципальное имущество и сделок с ним. Пунктом 11.5 Положения №302 за МКУ «Н-ИНВЕСТ» закреплена функция обеспечения осуществления государственной регистрации муниципальной собственности СМР на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанное нарушение свидетельствует о ненадлежащем исполнении закрепленных за учреждением функций.

II. В результате выборочного сопоставления данных Реестра и представленных к проверке договоров аренды, безвозмездного пользования установлено (см. таблицу №2):

**Таблица №2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование объекта недвижимого имущество** | **Адрес (местонахождения)** | **Общая площадь**  **(кв.м)** | | | | **Наименование ссудополучателя** | **Отклонение, м2** |
| **по данным Реестра** | **по данным договоров** | | |
| **Аренда** | | | | | | | | |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Чкалова, д.1 | 0 | | 109,1 | | ООО «Традиция-Норд» | +109,1 |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Кирова, д.11, | 59,9 | | | 59,5 | ГАПОУ РК «Сортавальский колледж» | -0,4 |
| **Безвозмездное пользование** | | | | | | | | |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, Ул. Комсомольская, д.8 | 207,9 | | | 204,6 | МКОУ ДОД Сортавальского МР РК ДЮЦ «Пульс» | -3,3 |
| **Казна** | | | | | | | | |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Чкалова, д.1 | 329,5 | | |  |  |  |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Чкалова, д.1 | 320,6 | | |  |  |  |
|  |  | Итого | 650,1 | | | 543,0 |  | - 109,1 |

1.Нежилое помещение по адресу: г. Сортавала, ул. Чкалова, д.1, общей площадью 109,1 кв.м., переданное по договору аренды недвижимого имущества № 62 от 22.09.2014г. ООО «Традиция-Норд» в Реестре не отражено.

2.Свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности от 19.06.2007г. 10 АБ 142715 выдано на нежилое помещение по адресу г. Сортавала, ул. Чкалова, д.1 площадью 743,5 кв.м.

Исходя из информации Реестра в разделе «Казна» учтено нежилое помещение под кадастровым номером 10:07:0010122:105, расположенное по адресу г. Сортавала, ул. Чкалова, д.1, общей площадью 650,1 кв.м. (329,5 +320,6).

В разделе Реестра «Аренда» учтено нежилое помещение по указанному адресу общей площадью 93,4 кв.м. переданное по договору аренды Мелешкину А.Н.

Нежилое помещение по адресу: г. Сортавала, ул. Чкалова, д.1, общей площадью 109,1 кв.м., передано по договору аренды недвижимого имущества № 62 от 22.09.2014г. ООО «Традиция-Норд» (в Реестре не отражено).

Данные о площади нежилого помещения 650,1 кв.м. (329,5 +320,6) учтенные в разделе Реестра «Казна» не достоверны, т.к. на момент проверки должно быть учтено – 543,0 кв.м. (743,5-109,1-93,4).

3. По договору безвозмездного пользования № б/н от 15.01.2013г. с МКОУ ДОД Сортавальского МР РК ДЮЦ «Пульс» передано помещение, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Комсомольская, д.8, общей площадью 204,6 кв. м. Согласно Реестра в разделе «Безвозмездное пользование» на учете за ДЮЦ «Пульс» числиться нежилое помещение площадью 207,9 кв. м.

4. По договору аренды недвижимого имущества № 64 от 03.10.2014г. с ГАПОУ РК «Сортавальский колледж» передано помещение, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Кирова, д.11, общей площадью 59,5 кв. м. Согласно Реестра в разделе ГАПОУ РК «Сортавальский колледж» числиться нежилое помещение площадью 59,9 кв. м.

III. В результате сопоставления данных Реестра между разделами установлено, что в разделе Реестра «МУП, МУ» учтено здание с подвалом и мансардой под кадастровым номером 10:07:0010111:21, расположенное по адресу г. Сортавала, ул. Кирова, д. 11, общей площадью 2549,4 кв.м. за МКУ «Хозяйственная группа». В разделе Реестра «Безвозмездное пользование» учтены нежилые помещения под кадастровыми номерами 10:07:0010111:21, расположенные по адресу г. Сортавала, ул. Кирова, д. 11, переданные МОО «Надежда» - 17,7 кв.м.; РКО СМР – 77,5 кв.м.; Отдел культуры и спорта – 87,5 кв.м.; МКУ «Архив» - 88,9 кв.м. В разделе «Реестра» «Аренда» учтены нежилые помещения под кадастровыми номерами 10:07:0010111:21, расположены по адресу г. Сортавала, ул. Кирова, д. 11, переданные по договорам аренды МИФНС России №5 по РК – 163,6 кв.м.; ГУП РК РГЦ «Недвижимость» - 89,0 кв.м., Сортавальский торговый колледж -59,9 кв.м. В свидетельстве о государственной регистрации права муниципальной собственности от 18.11.2004г., площадь объекта всего составляет 2549,4 кв.м. Таким образом, данные, отраженные в разделе Реестра «МУП, МУ» о том, что за МКУ «Хозяйственная группа» закреплено помещение площадью 2549,4 кв.м. не достоверны (см. таблицу №3).

**Таблица №3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование объекта недвижимого имущество** | **Адрес (местонахождения)** | **Общая площадь, по данным Реестра**  **(кв.м)** | **Наименование ссудополучателя** |
| **МУП, МУ** | | | | |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Кирова, д.11 | 2549,4 | МКУ «Хозяйственная группа» |
| **Безвозмездное пользование** | | | | |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Кирова, д.11 | 17,7 | МОО «Надежда» |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Кирова, д.11 | 77,5 | РКО СМР |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Кирова, д.11 | 88,9 | Отдел культуры и спорта |
| **Аренда** | | | | |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Кирова, д.11 | 163,6 | МИФНС России №5 по РК |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Кирова, д.11 | 89,0 | ГУП РК РГЦ «Недвижимость» |
|  | Нежилое помещение | г. Сортавала, ул. Кирова, д.11 | 59,9 | Сортавальский торговый колледж |
|  |  | Итого | **3046,0** |  |

Руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» пояснила, что вышеуказанные нарушения по несоответствию данных договоров и данных Реестра исправлены.

**Проверка заключенных договоров аренды муниципального имущества.**

По информации, представленной Муниципальным Казенным Учреждением «Недвижимость-ИНВЕСТ» заключено договоров аренды муниципального имущества:

- по состоянию на 01.01.2014 года 47 договоров, общая площадь сдаваемого в аренду имущества 2964, 3 кв. метров, в том числе 3 договора аренды муниципального движимого имущества (автобусы ПАЗ).

- по состоянию на 01.01.2015 года 50 договора, общая площадь сдаваемого в аренду имущества 3052,9 кв. метров, в том числе 3 договора аренды муниципального движимого имущества (автобусы ПАЗ).

В 2014 году заключено 6 договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района, расторгнуто 3 договора, т.е. в 2014 году количество заключенных договоров увеличилось на 3.

По данным проверки начисления по арендной плате в 2014 году составили - 7136,6 тыс. рублей, поступления указанных платежей составили 6426,9 тыс. рублей, что составило 90,1 % от начисленных за 2014 год сумм.

По информации, представленной МКУ «Н-ИНВЕСТ» начисления по арендной плате в 2013 году составили - 6490,2 тыс. рублей, поступления указанных платежей составили 6628,2 тыс. рублей, что составило 102,1 % от начисленных за 2013 год сумм.

При увеличении общего количества договоров в проверяемом периоде наблюдается увеличение начисленных сумм арендной платы на 646,4 тыс. рублей или на 10%. Сокращение поступления указанных доходов в 2014 году составило 201,3 тыс. рублей или 3,0%. Нужно отметить, что в 2014 году наблюдается снижение по сравнению с 2013 годом процента поступления арендной платы от начисленных за год сумм. Так в 2013 году указанный процент составлял 102,1, в 2014 году-90,1.

Задолженность на 01.01.2014 года составляла 2207,1 тыс. рублей, на 01.01.2015 года – 2916,8 тыс. рублей.

Увеличение суммы задолженности по арендной плате за имущество на 01.01.2015г. составило 709,7 тыс. рублей или 132,2% по отношению к 01.01.2014 года.

По данным проверки по состоянию на 01.01.2015г. основными должниками по арендной плате по действующим в 2014 году договорам аренды являются: ИП Дубровская Н.В., ООО Кондор», ООО "Транссервис".

В 2014 году МКУ «Н-ИНВЕСТ» велась претензионная работа в отношении должников по арендной плате за имущество: ООО «Эталон», ООО «Транссервис», ООО «Ростелеком», ООО «Кондор», ООО «Автоперевозки», ИП Дубровская Н.В., ИП Сахатарова С.М.

В результате претензионной работы, проведенной МКУ «Н-ИНВЕСТ» в 2014 году в отношении должников ООО «Эталон» (69,4 тыс. руб.), ООО «Транссервис» (33,0 тыс. руб.), ООО «Ростелеком» (20,0 тыс. руб.), ИП Сахатарова С.М. (17,5 тыс. руб.), ООО «Автоперевозки» (20,0 тыс. руб.) задолженность в общей сумме 159,9 тыс. рублей была погашена.

По Договору аренды №6 от 18.11.2011г. с арендатором ООО «Кондор» (задолженность 240,3 тыс. руб. + пени 205,8 тыс. руб.) и по договору аренды б/н от 25.03.2008 г. с ИП Дубровская Н.В. (задолженность125,2 тыс. руб. + пени 17,2 тыс. руб.) вынесены Решения суда о взыскании задолженности на общую сумму 365,5 тыс. рублей, и пеней на общую сумму 223,1 тыс. руб.

По договорам №11 от 06.08.2012г. и №70 от 30.12.2006г., заключенным с ООО «Кондор» 20.06.2014г. выставлена претензия на сумму 142,9 тыс. рублей оплата по данной претензии на момент проверки не поступила, в связи с чем МКУ «Н-ИНВЕСТ» готовит иски в суд.

Передача объектов муниципальной собственности в аренду производится в соответствии с Положением о порядке передачи имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района, в аренду и безвозмездное пользование, утвержденное Решением ХХIV сессии II созыва Совета Сортавальского муниципального района от 23.06.2011 года №178, (далее Положение №178).

В учетной политике МКУ «Н-ИНВЕСТ» разработана форма Реестра действующих договоров аренды муниципального имущества, находящегося в собственности СМР. В котором отражены сведения об арендаторе, номере и сроке действия договора, местонахождения объекта аренды, его площадь и целевое использование. К проверке представлен Реестр договоров аренды муниципального имущества по состоянию на 01.01.2015г., который соответствует утвержденной форме.

Сплошной проверкой договоров аренды, представленных МКУ «Н-ИНВЕСТ» установлены нарушения действующего законодательства при их заключении и исполнении, а именно:

1. В соответствии с пунктом 23 Положения №178 договором аренды муниципального имущества должно быть предусмотрено внесение арендатором арендной платы не позднее 1-ого числа месяца, следующего за отчетным. В девяти действующих в 2014 году долгосрочных договорах аренды муниципального имущества, а именно с Межрайонной ИФНС России №5 по РК, Карельская Республиканская организация Всероссийского общества слепых, ГУП РК РГЦ «Недвижимость», ОАО «Северо-Западный Телеком», ИП Ефремовой В.И., ИП Груздевым В.В., ИП Коваль С.Н., ИП Чабин С.А., ИП Касьянов Р.И., предусмотрено ежемесячное внесение арендной платы не позднее 15-ого числа месяца, следующего за отчетным., а с ОАО «ЕИРЦ РК» не позднее 10-ого числа месяца, следующего за отчетным. Дополнительные соглашения к договорам, с изменением порядка расчетов, устанавливающие срок в соответствии с Положением № 178 отсутствуют.

Руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» по данному пункту Акта проверки пояснила, что все указанные договора аренды, кроме договора с ОАО «ЕИРЦ РК» заключены в период действия Положения «О порядке передачи имущества, находящегося в собственности СМР в аренду и безвозмездное пользование от 29.12.2005 г., регулирующего внесение арендной платы в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным. По договору с ОАО «ЕИРЦ РК» дополнительное соглашение о корректировке даты внесения аренды в процессе подготовки.

Рассмотрев представленные пояснения Контрольно-счетный комитет считает, что в действующие договора аренды должны были быть внесены изменения в соответствии с действующим Положением №178. Разногласия по данному пункта не принимаются.

2. В нарушение п.2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 11.5 Положения № 302 отсутствует государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним по 12 долгосрочным договорам аренды, действующим в 2014 году, в том числе:

- договор № 30 от 29.12.2012 года арендатор ИП Коротовская Т.А., нежилые помещения, общей площадью 83,6 кв. метров, расположенные в подвале здания по адресу: г. Сортавала, ул. Победы, д.1, целевое использование-оказание бытовых услуг по пошиву одежды, срок действия договора аренды -5 лет;

- договор № 15 от 10.09.2012 года арендатор ИП Старожитник Н.И., нежилые помещения, общей площадью 70,4 кв. метров, расположенные в подвале здания по адресу: г. Сортавала, ул. Победы, д.1, целевое использование-оказание бытовых услуг населению, розничная торговля промышленными товарами, срок действия договора аренды с 10.09.2012г. по 09.09.2017г.;

- договор № 35 от 18.03.2013 года арендатор ИП Юганова И.В., нежилое помещение, общей площадью 12,3 кв. метров, расположенное в здании по адресу: г. Сортавала, ул. Победы, д.1, целевое использование-оказание бытовых услуг населению, офис, срок действия договора аренды 5 лет;

- договор № 24 от 10.12.2012 года арендатор ИП Воронецкий А.М., нежилые помещения, общей площадью 88 кв. метров, расположенные в здании по адресу: г. Сортавала, ул. Парковая, д.1, целевое использование-мастерские, гаражи, срок действия договора аренды с 10.09.2012г. по 09.09.2015г.;

- договор № 61 от 22.05.2014 года арендатор ИП Суслов А.Е., нежилое помещение, общей площадью 14,8 кв. метров, расположенное в строении по адресу: г. Сортавала, ул. Суворова, целевое использование-склад, гараж, срок действия договора аренды 3 года;

- договор № 49 от 30.12.2013 года, арендатор ООО «Рослав», нежилые помещения, общей площадью 108,8 кв. метров, расположенные в подвале здания по адресу: г. Сортавала, ул. Комсомольская, д.8, целевое использование-непродовольственный магазин, офис, оказание бытовых услуг населению, срок действия договора аренды 5 лет;

- договор № 34 от 01.02.2013 года, арендатор ООО «Электра-Сервис», нежилые помещения, общей площадью 50,2 кв. метров, расположенные в подвале здания по адресу: г. Сортавала, ул. Дружбы народов, д.5, целевое использование-складские помещения, мастерские, срок действия договора аренды 5 лет;

- договор № 56/14 от 07.07.2014 года, арендатор ООО «Визит Клуб», нежилые помещения, общей площадью 12,7 кв. метров, расположенные на втором этаже здания по адресу: г. Сортавала, ул. Кирова, д.12, целевое использование-офис, оказание услуг населению, подсобные помещения, срок действия договора аренды по 06.07.2019г.;

- договор №6 от 18.11.2011 года, арендатор ООО «Кондор», нежилые помещения, общей площадью 485,5 кв. метров, расположенные на втором этаже здания по адресу: г. Сортавала, ул. Кирова, д.12, целевое использование-школьного и общественного питания, срок действия договора аренды по 19.11.2016г.;

- договор 33 от 01.02.2013года, арендатор ООО «Эталон», нежилые помещения, общей площадью 72,4 кв. метров, расположенные в подвале здания по адресу: г. Сортавала, ул. Дружбы народов, д.5, целевое использование-офисные помещения, мастерские, срок действия договора аренды 5 лет;

- договор № 14 от 10.09.2012 года, арендатор ООО «Жилищная служба», нежилые помещения, общей площадью 48,5 кв. метров, расположенные в подвале здания по адресу: г. Сортавала, ул. Комсомольская, д.10/7, целевое использование-склад, срок действия договора аренды до 09.09.2017 г.;

- договор №13 от 01.11.2004 года, арендатор Межрайонная ИФНС России №5 по РК, нежилые помещения, общей площадью 163,6 кв. метров, расположенные на первом этаже здания по адресу» г. Сортавала, ул. Кирова, д. 11, целевое использование-офисные помещения, срок действия договора аренды до 01.07.2019 г.

По данному пункту нарушений руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» поясняет, что регистрация договоров аренды, по нежилым помещениям, расположенным по адресу ул. Победы, д.1 отсутствует в связи с тем, что в Сортавальском городском суде рассматривалось дело об отнесении помещений к общему имуществу многоквартирного дома ул. Победы,1. В адрес арендаторов неоднократно направлялись уведомления о необходимости регистрации договоров аренды. По другим объектам недвижимости пояснения не представлены.

По информации представленной учреждением 2 долгосрочных договора аренды имущества переданы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия для государственной регистрации, в том числе:

- ООО «Визит клуб» нежилое помещение общей площадью 12,7 кв.м. расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Кирова, д.12;

- ИП Шустова Е.Е. нежилые помещения общей площадью 126,2 расположенные по адресу: РК, г. Сортавала, ул. Комсомольская, д.8.

Документы, подтверждающие передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, к проверке не представлены.

МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» к пояснениям и разногласиям представлена Расписка в получении документов на государственную регистрацию по объекту недвижимости переданному по договору с ИП Шустова Е.Е.

3. Разделом 3 договоров аренды недвижимого имущества предусмотрено страхование арендуемого имущества на весь срок действия договора. Пунктом 30 Положения №178 предусмотрено осуществление арендодателем контроля за соблюдением арендатором условий договора. Информация о заключенных договорах страхования имущества переданного по договорам аренды в МКУ «Н-ИНВЕСТ» к проверке не представлена.

МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» не согласно с замечаниями по данному пункту, основываясь на том, что пункт 30 Положения №178 не содержит обязанности арендатора по страхованию муниципального имущества, а пункт 25 Положения №178, содержит указание на то, что страховые платежи оплачиваются арендатором самостоятельно.

Рассмотрев представленные пояснения Контрольно-счетный комитет сообщает, что МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» не выполняется, возложенная на учреждение пунктом 30 Положения №178 функция контроля за соблюдением арендатором условий договора.

4. В соответствии с пунктом 1 статьи 607 ГК РФ объектами аренды являются: земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). При этом передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью.

В ходе проверки Контрольно-счетным комитетом установлено, что в п. 1.1 договора аренды недвижимого имущества №42 от 01.10.2013г. с ОАО «МегаФон» предметом договора аренды является предоставление Арендатором во временное владение и пользование Арендатора объекта недвижимого муниципального имущества: часть нежилого чердачного помещения, площадью 4,0 кв. м., а также часть кровли, площадью 3,0 кв. м. в здании по адресу: г. Сортавала, пл. Кирова, д.11.

Между тем крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Поэтому крыша не может являться объектом аренды.

МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» не согласно с замечаниями по данному пункту, основываясь на том, Постановлением Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 17.11.2011 г. № 73 (п. 9), разъяснено положение [ст. 607](http://base.garant.ru/10164072/34/#block_607) ГК РФ, таким образом, что заключение договора аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть возможно.

Контрольно-счетный комитет принимает доводы МКУ «Н – ИНВЕСТ».

5. В соответствие с «Методикой определения арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района» (далее Методика), к Положению № 178 арендная плата рассчитывается дифференцированно, в том числе в зависимости от и вида деятельности арендатора, указанного в договоре аренды. В заключенных договорах аренды имущества, действующих в 2014 году не определено точное целевое использование нежилых помещений, что не позволяет определить, какой конкретно коэффициент деятельности необходимо применять при начислении арендной платы. Так, например,

-по договору № 36 от 18.03.2013г. с Мелешкиным А.Н. нежилое помещение, общей площадью 93,4 кв. метров, передается в аренду с целевым назначением – складские помещения, гаражный бокс, при этом в соответствии с Методикой определения арендной платы для склада предусмотрен коэффициент деятельности-1, для гаража -0,7;

-по договору № 35 от 18.03.2013г. с ИП Югановой И.В. нежилое помещение, общей площадью 12,3 кв. метров, передается в аренду с целевым назначением – оказание бытовых услуг населению, офис, при этом соответствии с Методикой определения арендной платы для офиса предусмотрен коэффициент деятельности-1,4, а бытовые услуги населению подразделяются в зависимости от вида бытовых услуг;

-по договору № 61 от 22.05.2014г. с ИП Сусловым А.Е. нежилое помещение, бокс №2 общей площадью 14,8 кв. метров, передается в аренду с целевым назначением – склад, гараж, при этом в соответствии с Методикой определения арендной платы для склада предусмотрен коэффициент деятельности-1, для гаража -0,7;

- по договору № 49 от 30.12.2013 г., с ООО «Рослав», нежилые помещения, общей площадью 108,8 кв. метров, передаются в аренду с целевым назначением - непродовольственный магазин, офис, оказание бытовых услуг населению, при этом в соответствии с Методикой определения арендной платы для розничной торговли промышленными товарами предусмотрен коэффициент деятельности-1,3, офис-1,4, а бытовые услуги населению подразделяются в зависимости от вида бытовых услуг;

- по договору № 56/14 от 07.07.2014 года, с ООО «Визит Клуб», нежилые помещения, общей площадью 12,7 кв. метров, передаются в аренду с целевым назначением - офис, оказание услуг населению, подсобные помещения при этом в соответствии с Методикой определения арендной платы для офиса предусмотрен коэффициент деятельности - 1,4, бытовые услуги населению подразделяются в зависимости от вида бытовых услуг, а вид деятельности – подсобные помещения Методикой определения арендной платы не предусмотрен;

- по договору № 53 от 24.03.2014 года, с ООО «Чайка», нежилые помещения, общей площадью 113,2 кв. метров, передаются в аренду с целевым назначением – под магазин продовольственных и (или) непродовольственных товаров, оказание бытовых услуг населению, при этом в соответствии с Методикой определения арендной платы для розничной торговли промышленными товарами предусмотрен коэффициент деятельности-1,3, продовольственными товарами – 1,1, а бытовые услуги населению подразделяются в зависимости от вида бытовых услуг; и др.

Руководителем МКУ «Н-ИНВЕСТ» представлены разногласия по данному пункту в связи с тем, что перечисленные договора аренды заключены по итогам проведенных аукционов в соответствии с утвержденной аукционной документацией. Аукцион по аренде нежилых помещений подготавливается с максимально возможными вариантами целевого использования объекта для привлечения более широкого круга заинтересованных лиц. Проект договора аренды (с указанием вариантов целевого использованиями) является неотъемлемой частью аукционной документации. Контроль же фактического использования муниципального имущества производится в процессе исполнения договора с составлением соответствующего акта с указанием фактического вида деятельности.

Контрольно-счетный комитет, рассмотрев представленные разногласия считает, что в заключенных договорах аренды не определено точное целевое использование нежилых помещений. Это не позволяет определить, какой конкретно коэффициент деятельности необходимо применять при перерасчете размера арендной платы в случае, если ее размер станет меньше размера арендной платы, утвержденной Советом Сортавальского муниципального района, за аналогичное имущество.

Исходя из пояснений МКУ «Н-ИНВЕСТ» контроль фактического использования муниципального имущества производится в процессе исполнения договора с составлением соответствующего акта с указанием фактического вида деятельности.

В соответствии с условиями договора, арендная плата подлежит перерасчету не чаще одного раза в год. По договорам, заключенными в 2013 году с арендаторами Мелешкиным А.Н. ИП Югановой И.В, ООО «Рослав», год с момента заключения договора истек. В представленных к проверке делах арендаторов муниципального имущества отсутствуют акты с указанием фактического вида деятельности арендатора. Соответственно, какой конкретно коэффициент деятельности необходимо применять при пересчете арендной платы не определено.

В Учреждении отсутствует порядок проведения контроль фактического использования муниципального имущества, где была бы отражена периодичность проведения контроля, определен срок, в течении которого после заключения договора производится контроль фактического использования муниципального имущества.

**Проверка правильности начисления арендной платы за имущество.**

Ежемесячный расчет арендной платы производится на основании приложения №1 к Положению № 178.

Арендная плата рассчитывается дифференцированно в зависимости от потребительских качеств арендуемого имущества, местоположения и площади имущества, организационно правовой формы и вида деятельности арендатора. Арендная плата начисляется в соответствии с условиями заключенных договоров.

На основании Постановления Главы Администрации Сортавальского муниципального района от 28.11.2012 года №184 «Об утверждении ставки арендной платы», (далее - Постановление №184) с 01.01.2013 года установлена ставка арендной платы за 1 квадратный метр в размере 330 рублей.

В соответствии с Постановлением №184 арендодателем муниципального имущества с 01.01.2013 года должны быть внесены изменения в действующие договоры аренды муниципального имущества.

В ходе сплошной проверки правильности начисления арендной платы за имущество в 2014 году установлено:

1. По договору аренды имущества б/н от 25.03.2008 г. ИП Дубровской Н.В. предоставлено в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Комсомольская, д.10 общей площадью 54,2 квадратных метров. В соответствии с п.1.1 договора б/н от 25.03.2008 г. помещение предоставлено в аренду под розничную торговлю продовольственными товарами. В соответствие с Методикой определения арендной платы арендная плата рассчитывается дифференцированно в том числе в зависимости от и вида деятельности арендатора, указанного в договоре аренды. В соответствии с п.3.4. Методики для вида предпринимательской деятельности «розничная торговля продовольственными товарами» предусмотрен коэффициент деятельности 1,1. При расчете арендной платы в 2014 году за помещение, переданное в аренду ИП Дубровской Н.В. применялся коэффициент деятельности 0,7. Документы, подтверждающие обоснованность применение указанного коэффициента деятельности для расчета арендной платы к проверке не представлены. В результате неправильного применения коэффициента деятельности недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 85 852,80 руб.

2. По договору аренды имущества № 15 от 10.09.2012 г. ИП Старожитник Н.И. предоставлены в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сортавала, ул. Победы, д.1 общей площадью 70,4 квадратных метров. В соответствии с п.1.1 договора 15 от 10.08.2012г. помещение предоставлено в аренду с целевым назначением «оказание бытовых услуг населению, розничную торговлю промышленными товарами». На момент заключения договора арендная плата за пользование нежилыми помещениями определена по результатам проведенного аукциона в размере 10 700,00 рублей в месяц. В соответствие с п.22 Положения о порядке передачи имущества, а также п.4.4 Договора №15 от 10.09.2012 г. размер арендной платы подлежит перерасчету в случае, если ее размер станет меньше размера арендной платы, утвержденной Советом Сортавальского муниципального района за аналогичное имущество. Размер арендной платы рассчитанный в соответствие с Методикой определения арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района на 01.01.2014 г. составлял 16 912,90 руб. в месяц.

24 декабря 2014 года МКУ «Недвижимость–ИНВЕСТ» в адрес ИП Старожитник Н.И. направлено Уведомление №310/01 об изменении размера арендной платы за арендуемое имущество с приложением расчета месячной арендной платы. Размер месячной арендной платы определен в результате расчета в сумме 16 912,90 руб. В течение 2014 года начисление арендной платы за помещение, предоставленное в аренду ИП Старожитник Н.И. производилось в размере 10 700 руб. в месяц, а не из расчета, установленного Методикой в размере 16 912,90 руб. в месяц. В результате несвоевременного направления уведомления арендатору недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 74 554,80 руб.

3. По договору аренды имущества № 24 от 10.12.2012 г. ИП Воронецкому А.М. предоставлены в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сортавала, ул. Парковая, д.1 общей площадью 88,0 квадратных метров. В соответствии с п.1.1 договора 24 от 10.12.2012 г. помещение предоставлено в аренду с целевым назначением «мастерские, гаражи». На момент заключения договора арендная плата за пользование нежилыми помещениями определена в размере 6 512,00 рублей в месяц. В соответствие с п.22 Положения о порядке передачи имущества, а также п.4.4 Договора №24 от 10.12.2012 г. размер арендной платы подлежит перерасчету в случае, если ее размер станет меньше размера арендной платы, утвержденной Советом Сортавальского муниципального района, за аналогичное имущество. Размер арендной платы рассчитанный в соответствие с Методикой определения арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района на 01.01.2014г. составляет 9 960,72 руб. в месяц.

24 декабря 2014 года МКУ «Недвижимость–ИНВЕСТ» в адрес ИП Воронецкого А.М. направлено Уведомление №310/01 об изменении размера арендной платы за арендуемое имущество с приложением расчета месячной арендной платы. Размер месячной арендной платы определен в результате расчета в сумме 6 969,60 руб. При этом в расчете месячной арендной платы применен коэффициент деятельности 0,3. Применение данного коэффициента деятельности не предусмотрено Методикой определения арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района. Иные документы, подтверждающие обоснованность применение указанного коэффициента деятельности для расчета арендной платы к проверке не представлены.

По данному нарушению МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» сообщает, что при расчете арендной платы за январь 2015 года применен коэффициента деятельности 0,7 вместо 0,3. Представлена бухгалтерская справка от 16.02.2015г. согласно которой произведено доначисление арендной платы за январь 2015г. в сумме 3 448,72. рублей.

В течении 2014 года начисление арендной платы за помещение, предоставленное в аренду ИП Воронецкому А.М. производилось в размере 6 512 руб. в месяц. В результате несвоевременного направления уведомления арендатору, а также неправомерному применению коэффициента деятельности 0,3 недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 41 384,64 руб.

4. По договору аренды имущества № 30 от 29.12.2012 г. ИП Коротовской Т.А. предоставлены в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сортавала, ул. Победы, д.1 общей площадью 83,6 квадратных метров. В соответствии с п.1.1 договора 30 от 29.12.2012г. помещение предоставлено в аренду с целевым назначением «оказание бытовых услуг населению по пошиву одежды». На момент заключения договора арендная плата за пользование нежилыми помещениями определена по результатам проведенного аукциона в размере 5 677,00 рублей в месяц. В соответствие с п.22 Положения о порядке передачи имущества, а также п.4.4 Договора №30 от 29.12.2012 г. размер арендной платы подлежит перерасчету в случае, если ее размер станет меньше размера арендной платы, утвержденной Советом Сортавальского муниципального района за аналогичное имущество. Размер арендной платы рассчитанный в соответствие с Методикой определения арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района на 01.01.2014 г. составлял 7 724,64 руб. в месяц. В течении 2014 года начисление арендной платы за помещение, предоставленное в аренду ИП Коротовской Т.А. производилось в размере 5 677,97 в месяц, а не из расчета, установленного Методикой в размере 7 724,64 руб. в месяц. В результате недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 24 560,04 руб.

5. По договору аренды недвижимого имущества № 61 от 11.10.2006 г. с Российским объединением инкассации ЦБ РФ предоставлено в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Кирова, д.12 общей площадью 33,3 квадратных метров. В соответствии с п.1.1 договора № 61 от 11.10.2006 г. помещение предоставлено в аренду под офис. В соответствие с Методикой определения арендной платы арендная плата рассчитывается дифференцированно в том числе в зависимости от и вида деятельности арендатора, указанного в договоре аренды. В соответствии с п.3.4. Методики для вида деятельности «административные, офисные помещения» предусмотрен коэффициент деятельности 1,4. При расчете арендной платы в 2014 году за помещение, переданное в аренду Российскому объединению инкассации ЦБ РФ применялся коэффициент деятельности 0,7. Документы, подтверждающие обоснованность применение указанного коэффициента деятельности для расчета арендной платы к проверке не представлены. В результате неправильного применения коэффициента деятельности недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 83 076,84 руб.

6. По договору аренды недвижимого имущества № б/н от 15.02.2011 г. с ОАО «Единый информационно – расчетный центр РК» предоставлено в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Вяйнемяйнена, д.6 общей площадью 159,0 квадратных метров. В соответствии с п.1.1 договора № б/н от 15.02.2011 г. помещение предоставлено в аренду под оказание информационных и расчетно-кассовых услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В соответствие с п. 3 дополнительного соглашения №1 к договору № б/н от 15.02.2011 г. Внесены изменения в п. 4.1 договора размер арендной платы составляет 66780,00 рублей в месяц. В соответствие с п.22 Положения о порядке передачи имущества размер арендной платы подлежит перерасчету в случае, если ее размер станет меньше размера арендной платы, утвержденной Советом Сортавальского муниципального района за аналогичное имущество. Размер арендной платы рассчитанный в соответствие с Методикой определения арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района на 01.01.2014 г. составлял 73 458,0 руб. в месяц. При расчете был применен коэффициент деятельности – 1,4 (офисные помещения). Дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы за арендуемое имущество МКУ «Недвижимость–ИНВЕСТ» в адрес ОАО «ЕИРЦ РК» не направлялось. Размер месячной арендной платы с 01.01.2014г. определен в результате расчета в сумме 73 458,00 руб. В течении 2014 года начисление арендной платы за помещение, предоставленное в аренду ОАО «ЕИРЦ РК» производилось в размере 66 780,00 руб. в месяц, а не из расчета, установленного Методикой в размере 73 458,00 руб. в месяц. В результате не уведомления арендатора недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 80 136,00 руб.

По данному нарушению МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» не согласно с выводами контрольно-счетного комитета на основании того, что в договоре целевое использование звучит «под оказание информационных и расчетно-кассовых услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства». При расчете по Методике был применен коэффициент 0,3 организации и предприятия жилищно-коммунального хозяйства. Следуя принципу расчета по всем договорам, а именно: коэффициент деятельности определяется не по фактическому виду деятельности, а в соответствии с п.1.1 договора аренды, применение коэффициента 1,4 (офисные помещения) считает не обоснованным.

По данному пункту разногласий Контрольно-счетный комитет сообщает, при расчете ежемесячной суммы арендной платы за помещение, по арендатору ОАО «ЕИРЦ РК» в 2014 году в размере 66 780,00 руб. не был применен коэффициент 0,3. Арендная плата за месяц рассчитана исходя из ставки арендной платы в размере 300 рублей за 1 кв. метр, а не из ставки, утвержденной Постановление №184 в размере 330 руб., коэффициент деятельности применен – 1,4 (159 кв. м. х 300 х 1 х 1 х 1,4 = 66 780,00 руб.).

Относительно представленных разногласий отмечается, что в соответствие с Методикой определения арендной платы коэффициент 0,3 установлен для организаций и предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Письмом №03-369/14 от 30.01.2015г. Администрацией Сортавальского муниципального района в адрес Контрольно-счетного комитета направлен список организаций работающим в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории Сортавальского муниципального района. Согласно представленного списка организация ОАО «ЕИРЦ РК» не относится к предприятиям, работающим в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории Сортавальского муниципального района. Следовательно, применение коэффициент 0,3 установленного Методикой для организаций и предприятий жилищно-коммунального хозяйства не обоснованно.

Разногласия МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» по данному пункту не принимаются.

7. По договору аренды недвижимого имущества № 56/14 от 07.07.2014 г. с ООО «Визит Клуб» предоставлено в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Кирова, д.12 общей площадью 12,7 квадратных метров. В соответствии с п.1.1 договора № 56/14 от 07.07.2014 г. помещение предоставлено в аренду под офис, оказание услуг населению, подсобные помещения. В соответствие с п. 4.1 договора Арендная плата за пользование Объектом в результате аукционных процедур определена в размере 4 455,00 рублей в месяц. Фактически по документам, представленным к проверке МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ» ежемесячные начисления с сентября по декабрь 2014 года проводились в сумме 2 376,00 рублей в месяц. В результате неправильного начисления ежемесячной суммы арендной платы и срока действия договора недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 16 334,71 руб.

По данному нарушению МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» сообщает, что доначисление арендной платы за 2014 год ООО «Визит Клуб» произведено в феврале 2015 года. Представлена бухгалтерская справка от 16.02.2015г. согласно которой доначислена арендная плата в сумме 16 334,71 рублей.

8. По договору аренды недвижимого имущества № 62 от 22.09.2014 г. с ООО «Традиция – Норд» предоставлено в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сортавала, ул. Чкалова, д.1 общей площадью 109,1 квадратных метров. В соответствии с п.1.1 договора № № 62 от 22.09.2014 г. помещение предоставлено в аренду под автомобильный сервис. В соответствие с п. 4.1 договора Арендная плата за пользование Объектом в результате аукционных процедур определена в размере 16 000,00 рублей в месяц. Фактически по документам, представленным к проверке МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ» ежемесячные начисления с сентября по декабрь 2014 года проводились в сумме 4 800,00 рублей в месяц. В результате неправильного начисления ежемесячной суммы арендной платы недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 23 600,00 руб.

По данному нарушению руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» сообщает, что доначисление арендной платы за 2014 год по ООО «Традиция – Норд» произведено в феврале 2015 года. Представлена бухгалтерская справка от 16.02.2015г. согласно которой доначислена арендная плата в сумме 23 600,00 рублей.

9. По договору аренды имущества № 34 от 01.02.2013 г. с ООО «Электра-Сервис» предоставлены в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сортавала, ул. Дружбы народов, д.5 общей площадью 50,2 квадратных метра. В соответствии с п.1.1 договора № 34 от 01.02.2013 г. помещение предоставлено в аренду с целевым назначением «складские помещения, мастерские». На момент заключения договора арендная плата за пользование нежилыми помещениями определена по результатам проведенного аукциона в размере 4 400,00 рублей в месяц. В соответствие с п.22 Положения о порядке передачи имущества, а также п.4.4 Договора № 34 от 01.02.2013 г. размер арендной платы подлежит перерасчету в случае, если ее размер станет меньше размера арендной платы, утвержденной Советом Сортавальского муниципального района за аналогичное имущество. Размер арендной платы рассчитанный в соответствие с Методикой определения арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района на 01.02.2014 г. составлял 9 276,96 руб. в месяц. При расчете был применен коэффициент деятельности – 1,0 (склады), коэффициент деятельности для мастерских Методикой не предусмотрен. Уведомление об изменении размера арендной платы за арендуемое имущество с приложением расчета месячной арендной платы МКУ «Недвижимость–ИНВЕСТ» в адрес ООО «Электра-Сервис» не направлялось. Размер месячной арендной платы с 01.02.2014г. определен в результате расчета в сумме 9 276,96 руб. В течении 2014 года начисление арендной платы за помещение, предоставленное в аренду ООО «Электра-Сервис» производилось в размере 4 400 руб. в месяц, а не из расчета, установленного Методикой в размере 9 276,96 руб. в месяц. В результате не уведомления арендатора недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 53 646,56 руб.

По данному нарушению МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» сообщает, целевое использование по договору «склады, мастерские», основной вид деятельности организации является ремонт, монтаж электрооборудования, в связи с чем, был применен коэффициент деятельности 0,5 «мастерские по ремонту электробытовых приборов».

Контрольно-счетный комитет разногласия по данному пункту не принимает, на том основании, что МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» документы, подтверждающие обоснованность применение указанного коэффициента деятельности для расчета арендной платы ни к проверке, ни к разногласиям не представлены.

10. По договору аренды имущества № 11 от 06.08.2012 г. с ООО «Кондор» предоставлены в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сортавала, ул. Кирова, д.12 общей площадью 37,3 квадратных метра. В соответствии с п.1.1 договора № 11 от 06.08.2012 г. помещение предоставлено в аренду с целевым назначением «офис». На момент заключения договора арендная плата за пользование нежилыми помещениями определена по результатам проведенного аукциона в размере 13 500,00 рублей в месяц с учетом НДС. В соответствие с п.22 Положения о порядке передачи имущества, а также п.4.4 Договора № 11 от 06.08.2012 г. размер арендной платы подлежит перерасчету в случае, если ее размер станет меньше размера арендной платы, утвержденной Советом Сортавальского муниципального района за аналогичное имущество. Размер арендной платы рассчитанный в соответствие с Методикой на 01.01.2014 г. составлял 17 232,6 руб. в месяц. При расчете был применен коэффициент деятельности – 1,4 (офис). Уведомление об изменении размера арендной платы за арендуемое имущество с приложением расчета месячной арендной платы МКУ «Недвижимость–ИНВЕСТ» в адрес ООО «Кондор» не направлялось. Размер месячной арендной платы с 01.01.2014г. определен в результате расчета в сумме 17 232,6 руб. В течении 2014 года начисление арендной платы за помещение, предоставленное в аренду ООО «Кондор» производилось в размере 11 440,68 руб. в месяц, а не из расчета, установленного Методикой в размере 17 232,6 руб. в месяц. В результате не уведомления арендатора недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 69 503,04 руб.

По данному нарушению МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» сообщает, что Уведомление об изменении размера арендной платы направлено ООО «Кондор» 24.12.2014 г. Согласно Методике, размер арендной платы составил: 37,3 (кв.м.) \* 330,0 (ставка арендной платы) \* 0,9 (коэф. Комфортности – отсутствует отопление) \* 1,0 (коэф.тер.зоны) \* 1,4 (коэф.деят.) = 15509,34 руб.

Контрольно-счетный комитет учитывает представленные пояснения. С учетом пояснений (для расчета применен коэффициент комфортности – 0,9 (отсутствует отопление)) сумма недоначисленнной арендной платы за 2014 по арендатору ООО «Кондор» составляет 48 823,92 руб. ((15 509,34-11 440,68) х 12 месяцев).

11. По договору аренды имущества № 53 от 24.03.2014 года, с ООО «Чайка» преданы в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сортавала, п. Партала, д.2 общей площадью 113,2 квадратных метра. В соответствии с п.1.1 договора № 53 от 24.03.2014 г. помещение предоставлено в аренду с целевым назначением под магазин продовольственных и (или) непродовольственных товаров, оказание бытовых услуг населению. На момент заключения договора арендная плата за пользование нежилыми помещениями определена по результатам проведенного аукциона в размере 17 000,00 рублей в месяц.

Арендатором ООО «Чайка» в Комиссию по арендным отношениям СМР 09 июня 2014 года направлено ходатайство о рассмотрении возможности приостановления действия договора аренды до момента его государственной регистрации. Распоряжением администрации СМР от 25.06.2014г. № 1112 принято решение приостановить действие договора аренды до момента его государственной регистрации, а также не производить начисление арендной платы за помещение в данный период. Государственная регистрация договора аренды произведена 22.08.2014г. о чем свидетельствует отметка о государственной регистрации на договоре. То есть арендная плата не должна была исчисляться в срок с 25.06.2014г. (день издания Распоряжения) до 22.08.2014г. Бухгалтерией МКУ «Н-ИНВЕСТ» начислена арендная плата за 2014 год в сумме 69 096,60 рублей, согласно расчету, произведенному Комитетом начисление арендной платы за 2014 год должно составлять 124922,71 рублей (март – 4387,12 (17000 / 31день х 9 дней); апрель-17000,00; май-17000,00; июнь-13600,08 (17000/30 х 24 дня); июль-0,00; август-4935,51 (1700/31 х 9 дней); сентябрь, октябрь, ноябрь и декабрь по 17000,00). В результате неправильного расчета арендной платы недоначислена арендная плата за 2014 год в сумме 55 825,98 рублей.

По данному нарушению МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» сообщает, что доначисление арендной платы за 2014 год ООО «Чайка» произведена в феврале 2015 года. Представлена бухгалтерская справка от 16.02.2015г. согласно которой доначислена арендная плата в сумме 55 825,98 рублей.

12. Согласно представленного Реестра действующих договоров аренды муниципальное имущество - ПИРС-ЭСТАКАДА передано в аренду ООО «Лемарк» по договору от 21.12.2000г. № б/н. В Реестре муниципального имущества СМР в разделе «Аренда» данный объект числиться под кадастровым номером 10:07:0000000:7323, общей площадью 160,36 кв.м., наименование ссудополучателя – ООО «Лемарк». К проверке представлен договор аренды от 21.12.2000г. №б/н. между МУП «Технологическая деревня» и ООО «Лемарк» о предоставлении в аренду ПИРСА-ЭСТАКАДЫ. К договору имеется дополнительное соглашение от 25.08.2008г. по которому Арендодателем следует считать МУ «Н-ИНВЕСТ».

В Выписке объект ПИРС-ЭСТАКАДА принадлежит МО «Сортавальский муниципальный район». Ограничений (обременений) прав не зарегистрировано.

На основании Приказа МКУ «Н-ИНВЕСТ» от 30.10.2013г. № 121 проведено комиссионное обследование ПИРСА-ЭСТАКАДЫ, переданного ООО «Лемарк» по договору Аренды от 21.12.2000г. № б/н. В результате проверки установлено, что объект используется для обслуживания пассажирских и грузовых судов, а также всех действий с этим связанных, что соответствует договорным условиям представления имущества в аренду. Выводом комиссии определено, что состояние объекта ПИРСА-ЭСТАКАДЫ, арендуемого ООО «Лемарк», признано удовлетворительным.

В результате проверки Контрольно-счетным комитетом установлено, что в течении 2014 года начисления арендной платы, а также поступления арендной платы от арендатора ООО «Лемарк» не было. По информации представленной бухгалтерией МКУ «Н-ИНВЕСТ» начисления и поступления арендной платы по ООО «Лемарк» за 2012 и 2013 годы также отсутствует.

Пояснений относительно неначисления арендной платы по договору аренды с ООО «Лемарк» МКУ «Н-ИНВЕСТ» не представлено.

Действующей на момент проверки Методикой для разрешенного использования - обслуживание пассажирских и грузовых судов коэффициент деятельности не предусмотрен. В соответствии с Методикой решением комиссии по аренде может быть предусмотрен иной коэффициент деятельности. Такое решение принимается в соответствии с Положением о комиссии по аренде. В представленных к проверке документах отсутствует Решение комиссии об утверждении коэффициента деятельности и уведомление арендатора об изменении суммы арендной платы согласно п.3.3. договора аренды с ООО «Лемарк».

В приложении №2 к договору о 21.12.2000г. № б/н произведен расчет годовой арендной платы за данное сооружение в сумме 21 318, 64 рублей,

Общая сумма недоначисленной арендной платы за имущество МКУ «Н-ИНВЕСТ» в 2014 году составила 609 114,93 рублей, в том числе согласно приложения №2 к договору с ООО «Лемарк» от 21.12.2000г. № б/н в сумме 21 318,64 рублей.

МКУ «Н-ИНВЕСТ» 16.02.2015г. произведены начисления арендной платы по арендаторам ООО «Традиция-норд», ООО «Визит-клуб», ООО «Чайка» на общую сумму 95 760,69 руб.

**С учетом произведенных доначислений сумма недоначисленной арендной платы за имущество за 2014 год составляет 513 354,24 рублей.**

13. По данным оборотно-сальдовой ведомости по счету № 205.21 КБК 00111109045050000 «Доходы, получаемые в виде арендной платы» МКУ «Н-ИНВЕСТ» производится начисления арендной платы по договору б/н. от 03.02.2014г. с арендатором Высоцким В.Г. К проверке представлен договор б/н. от 03.02.2014г., который послужил основанием для начислений арендной платы. Указанный договор заключен между Администрацией СМР и Высоцким В.Г. на предмет предоставления Высоцкому В.Г. торгового места, площадью 40 кв.м. с целью размещения объекта нестационарной торговой сети (для установки передвижного павильона для розничной торговли продуктами питания) сроком с 03.02.2014г.по 31.12.2014г. Так, как МКУ «Н-ИНВЕСТ» не является арендодателем по договору б/н. от 03.02.2014г., основания для начисления арендной платы по договору аренды с Высоцким В.Г. отсутствуют.

**Приватизация муниципального имущества**

Приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации.

В соответствии с Федеральным Законом от 21 декабря 2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» предусмотрено:

- п. 2 ст. 6 - компетенция органов местного самоуправления в сфере приватизации определяется правовыми актами органов местного самоуправления;

- п. 1 ст. 10 - порядок планирования приватизации муниципального имущества определяется органами местного самоуправления самостоятельно;

- п. 4 ст. 14 - органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества.

Решением Совета Сортавальского муниципального района от 18.06.2012г. № 263 утверждено Положение «О приватизации имущества, находящегося в собственности СМР».

В рамках реализации на практике перечисленных выше принципов приватизации и в соответствии с п. 5.1 Положения № 263 Решением Совета Сортавальского муниципального района от 13.11.2013 года № 10 утверждена Программа приватизации муниципального имущества на 2014 год (далее по тексту — Программа приватизации). Первоначально в Программу приватизации на 2014 год было включено 5 объектов недвижимости. В течении 2014 года в Программу приватизации пять раз вносились дополнения. В результате внесенных изменений в Программе приватизации имущества Сортавальского муниципального района на 2014 год числится 29 объектов (18 лотов).

Согласно представленным документам МКУ «Н-ИНВЕСТ» о продажи муниципального имущества в 2014 году - продано 3 объекта недвижимости:

**Таблица №4**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование объекта продаж** | **Начальная цена объекта продажи, руб.** | **Способ, дата продажи** | **Цена приватизации объекта продажи, руб.** | **Покупатель** |
| 1 | Здание проходной, общей площадью 35,8 кв.м., по адресу: РК, г. Сортавала, ул. Карельская, д.41, литер 3, вместе с земельным участком | 800000,00 | Аукцион  26.09.2014 г. | 840000,00 | гр. Лазарева Е.В. |
| 2 | Нежилое помещение, общей площадью 2,0 кв.м, по адресу: РК, г. Сортавала, ул.Кирова, д.12. | 40000,00 | Аукцион 22.05.2014г. | 40500,00 | гр. Скорец И.И. |
| 3 | Нежилое помещение (бокс) по адресу: РК, г. Сортавала, ул. Суворова, (помещение №1 по тех. паспорту, инв. № 673). | 32000,00 | Аукцион  05.12.2014г. | 32000,00 | гр. Капкин В.В. |

Объекты продаж под №1,2,3 отчуждены по итогам аукционов. Из них два нежилых помещения по цене приватизации и одно по начальной цене. Общая сумма, полученная от продажи данных объектов недвижимости в 2014 году, составила — 912 500,00 руб.

Не реализовано 26 объектов недвижимого имущества, включенных в Программу приватизации на 2014 год. Процент исполнения Программы приватизации в 2014 году составил – 10,3%.

Причинами не реализации данных объектов явилось:

- три объекта (3 лота) не выставлялись на торги, т.к. Решением Арбитражного суда РК выбыли из муниципальной собственности Сортавальского муниципального района;

- семнадцать объектов (6 лотов) не реализованы в связи с отсутствием заявителей на торгах;

- шесть объектов (6 лотов) не реализованы, т.к. не выставлялись на торги, в связи с отсутствием полного пакета документов, необходимого для проведения торгов.

23 объекта недвижимого имущества не реализованных в 2014 году включены в Программу приватизации на 2015 год.

По результатам аукциона МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ» заключен договор купли-продажи нежилого помещения № 303/14 от 22.12.2014г., по адресу г. Сортавала, ул. Суворова, бокс 1 с Капкиным В.В. Согласно акта приема-передачи нежилое помещение передано покупателю 22.12.2014 года. В 2014 году не отражено на счетах бухгалтерского учета начисление доходов от реализации имущества по счету 205.71 «Расчеты по доходам от операций с основными средствами» по КБК 00111402053050000410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности муниципальных районов» по указанному договору в сумме 32 000 руб. Сумма поступившей в декабре 2014 года оплаты по договору купли-продажи отражена в учете и числится, как переплата на 31.12.2014г. на счете 205.21 «Расчеты с плательщиками доходов от собственности» по КБК 00111109045050000 «Доходы, получаемые в виде арендной платы». В конце года поступивший платеж не уточнен на КБК 00111402053050000410, что привело к искажению суммы дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2014г. на 32,00 тыс. рублей.

По данному нарушению МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» сообщает, что начисление по договору купли-продажи произведено в процессе проверки. Представлена бухгалтерская справка от 19.01.2015г. согласно которой произведено начисление доходов от реализации имущества по счету 205.71 «Расчеты по доходам от операций с основными средствами» в сумме 32 000,00 руб.

**Проверка заключенных договоров аренды земельных участков.**

Учетной политикой МКУ «Н-ИНВЕСТ» разработана форма Реестра действующих договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности СМР в котором отражены сведения об арендаторе, его юридическом адресе, адресе участка, номере и дате распоряжения, номере и дате договора, целевое использование участка, его площадь и срок договора. К проверке представлен Реестр договоров аренды земельных участков, по состоянию на 01.01.2015г., который соответствует утвержденной форме.

В представленном к проверке Реестре действующих договоров аренды учтены договора аренды земельных участков, расторгнутые в связи с выкупом:

- договор аренды земельного участка с Кокотовым А.В. № 1804 от 30.12.2010г., целевое использование под благоустройство, расторгнут – 2013г.;

- договор аренды земельного участка с Сиразеевым Т.Ф. № 2438 от 05.10.2012г., целевое использование под благоустройство, расторгнут – июль 2014г.

- договор аренды земельного участка с Игнатьевым Э. Я. № 462 от 19.03.2004г., целевое использование под погреб, расторгнут – 31.03.2014г.;

- договор аренды земельного участка с Двойнишниковой Ю.К. № 699 от 15.11.2005г., целевое использование под огород, расторгнут – 31.03.2014г.;

- договор аренды земельного участка с Евсеенко М.И. № 641 от 29.06.2005г., целевое использование под гаражный бокс, расторгнут – 31.03.2014г.;

- договор аренды земельного участка с Максаковой И.Я. № 1500 от 25.01.2006г., целевое использование под огород, расторгнут – 31.03.2014г.

Руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» пояснила, что нарушение ведения Реестра действующих договоров аренды исправлены.

В соответствии с представленным реестром договоров аренды земельных участков, по состоянию на 01.01.2015г. заключено 1994 договора, на общую площадь 17977 га, в том числе 1770 договоров с физическими лицами, на общую площадь 2840,20 га и 224 договора с юридическими лицами, на общую площадь 15136,80 га, из них: в 2014 году заключено 184 договора с физическими лицами, на общую площадь 38,42 га и 36 договоров с юридическими лицами, на общую площадь 99,41 га. По состоянию на 01.01.2014г. было заключено 1799 договоров на общую площадь 3289,1 га, в том числе 1585 договоров с физическими лицами, на общую площадь 2572,3 га и 214 договоров с юридическими лицами, на общую площадь 716,8 га.

Увеличение общего количества договоров за год составило - 195 договор или 10,8%.

Начисления по арендным платежам в 2014 г. составили 30198,3 тыс. руб. Поступило арендной платы 17459,21 тыс. руб. или 57,8%. Недополучено от начисленной в 2014 году 12739,1 тыс. рублей или 42,2%.

По информации, представленной МКУ «Н-ИНВЕСТ» за аналогичный период 2013 года начисления по арендным платежам составили 24086,4 тыс. руб., поступления арендной платы составили 10200,50 тыс. руб., что составляло 42,3 % от начисленных сумм.

По данным проверки сумма задолженности на 01.01.2014 составляла 15576,3 тыс. руб. На 01.01.2015г. сумма задолженности - 29315,4 тыс. руб.

Рост задолженности на 01.01.2015г. составил 13739,1 тыс. рублей или 88,2%.

Нужно отметить, что в 2014 году наблюдается увеличение по сравнению с 2013 годом процента поступления арендной платы от начисленных за год сумм. Так в 2013 году указанный процент составлял 42,3, в 2014 году-57,8.

При росте поступлений от арендной платы за землю в 2014 году наблюдается увеличение задолженности.

Заметный рост задолженности связан с изменениями в действующем законодательстве, которые затронули методику начисления арендной платы, начиная с 24.06.2013 г. В расчетной формуле применяется утвержденный процент от кадастровой стоимости каждого из предоставленных земельных участков, что привело к значительному повышению арендных платежей.

Основные должники по арендной плате за землю приведены в Таблице №5.

**Таблица №5**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Долг на 01.01.2014г. (тыс. руб.)** | **Долг на 01.01.2015г.(тыс. руб.)** |
| КРО ООО «МФР» | 2 497,69 | 6 735,19 |
| СНТ «Приладожье» | 595,43 | 852,63 |
| СОТ «Энергетик-2» | 661,89 | 946,02 |
| СНП «Янис» | 331,43 | 484,74 |
| ООО «Хонка-Сари» | 271,97 | 639,85 |
| ООО «Рустранс» | 2 456,67 | 7 943,02 |
| ООО «Русфорест» | 73,75 | 267,83 |
| ООО «Иоланта» | 76,69 | 168,87 |
| Кондратьев Сергей Геннадьевич | - | 318,0 |
| Мазур Наталья Николаевна | 113,4 | 211,89 |
| Богатырев Владимир Александрович | - | 213,97 |
| **Итого:** | **7 078,92** | **18 782,01** |

По данным, представленным МКУ «Н-ИНВЕСТ» в отношении указанных должников информация рассмотрена межведомственной комиссией по мобилизации дополнительных налоговых и неналоговых доходов и своевременной выплате заработной платы. По принятым комиссией решениям проводится работа по минимизации задолженности.

В ходе проведения работы по взысканию задолженности по арендной плате за землю было предъявлено 76 претензий. В течение 2014 года 36 претензий были удовлетворены. В дополнение к рассмотрению дел на комиссии проводится текущая работа с должниками – телефонные переговоры по имеющимся контактным телефонам, встречи, выездные проверки использования земельных участков.

Выборочной проверкой договоров аренды земельных участков установлено:

I. В нарушение п.2 ст.609 ГК РФ и ст.26 ЗК РФ на момент проведения проверки отсутствует государственная регистрация долгосрочных договоров аренды:

1.Договор № 1888 от 15.10.2013г. заключенный с Силкиной А.М. кадастровый номер 10:07:0040704:84;

2. Договор № 2856 от 24.01.2014г. заключенный с Марченко Л.В. кадастровый номер 10:07:0020122:55;

3. Договор № 2185 от 19.11.2013г. заключенный с Дубровской Н.В. кадастровый номер 10:07:0060102:54;

4. Договор № 2883 от 18.02.2014г. заключенный с Тимощенко В.Ю. кадастровый номер 10:07:0042810:212;

5. Договор № 2831 от 31.12.2013г. заключенный с Обруч А.Г. кадастровый номер 10:07:0062202:526;

6. Договор № 910 от 28.05.2014г. заключенный с Мельниченко Н.А. кадастровый номер 10:07:0062204:115;

7. Договор № 935 от 30.05.2014г. заключенный с Антипенко О.Н. кадастровый номер 10:07:0010416:300;

8. Договор № 936 от 30.05.2014г. заключенный с Амбаровым В.И. кадастровый номер 10:07:0010306:42;

9. Договор № 449 от 17.03.2014г. заключенный с Концевой Л.Ю. кадастровый номер 10:07:0040104:112;

10. Договор №2620 от 15.06.2013г. заключенный с ООО «Форсаж» кадастровый номер 10:07:0010126:33;

11. Договор № 2755 от 11.09.2013г., заключенный с ООО «Елена», кадастровый номер 10:07:0020107:116;

12. Договор № 2981 от 23.07.2014г., заключенный с ОАО «МТС», кадастровый номер 10:07:0040405:26;

13. Договор № 2953 от 28.05.2014г., заключенный с ГПК «Айране-2», кадастровый номер 10:07:0010407:6;

14. Договор № 2982 от 21.07.2014г., заключенный с ПК «Выбор», кадастровый номер 10:07:0010314:144.

Руководителем МКУ «Н-ИНВЕСТ» замечания по данному пункту не принимаются в связи с тем, что приведенными нормами законодательства п.2 ст.609 ГК РФ и ст.26 ЗК РФ не предписывается отслеживание проведенной государственная регистрация права, а в тексте договора о предоставлении в аренду з/у прямо указана обязанность арендатора обратиться за государственной регистрацией права.

Контрольно-счетный комитет, рассмотрев представленные разногласия сообщает, что приведенными нормами законодательства п.2 ст.609 ГК РФ и ст.26 ЗК РФ предусмотрена государственная регистрация долгосрочных договоров аренды. Проверкой установлено, что арендаторами не выполняются условия заключенных договоров, в том числе пункт договора о необходимости регистрации договоров аренды. Обязанность и порядок контроля со стороны МКУ «Н – ИНВЕСТ» за выполнением условий заключенных договоров аренды земельных участков отсутствует. Следовательно, возникает необходимость в разработке порядка контроля за соблюдением арендаторами условий договоров аренды земельных участков.

II. Отсутствие в договорах аренды земельных участков и приложениях к ним информации о сроках уплаты арендной платы за 2014 год, при наличии в договоре пункта, предусматривающего возможность начисления пени в размере 0,1% от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Указанное обстоятельство лишает МКУ «Н-ИНВЕСТ» возможности начисления пени за просрочку арендного платежа по договорам.

В соответствии с п.2.2 договора аренды №2921 от 17.03.2014г. с Концевой Л.Ю. арендная плата уплачивается в сроки согласно приложения №2, однако приложение № 2 к договору аренды не содержит информации о сроках уплаты арендного платежа в 2014 году.

В соответствии с п.2.3 договора аренды №1902 от 04.04.2011г. с Ветрогонским М.А. арендная плата уплачивается в сроки согласно приложения №2, однако приложения № 2 к договору аренды не содержат информации о сроках уплаты арендного платежа в 2014 году.

В соответствии с п.2.3 договора аренды №2263 от 11.04.2012г. с Курило Е.П. арендная плата уплачивается в сроки согласно приложения №2, однако приложениях № 2 к договору аренды отсутствует информация о сроках уплаты арендного платежа в 2014 году.

В соответствии с п.2.3 договора аренды №2279 от 13.04.2012г. с Фокчиевой Н.В. арендная плата уплачивается в сроки согласно приложения №2, однако приложениях № 2 к договору аренды отсутствует информация о сроках уплаты арендного платежа в 2014 году.

В соответствии с п.2.3 договора аренды №1908 от 25.04.2012г. с Руденковым Д.А. арендная плата уплачивается в сроки согласно приложения №2, однако приложениях № 2 к договору аренды отсутствует информация о сроках уплаты арендного платежа в 2014 году.

В соответствии с п.2.3 договора аренды № 2277 от 16.04.2012г. с Субботиной Н.Г. арендная плата уплачивается в сроки согласно приложения №2, однако приложениях № 2 к договору аренды отсутствует информация о сроках уплаты арендного платежа в 2014 году.

МКУ «Н-ИНВЕСТ» замечания по данному пункту не принимаются, так как по мнению руководителя МКУ «Н-ИНВЕСТ» данный недочет был возможен к устранению в процессе проверки в связи с тем, что представленные расчеты не были выданы арендаторам под подпись, то есть внесение корректировки было возможно, о чем неоднократно сообщалось лицам, проводившим контрольное мероприятие.

Контрольно-счетный комитет считает, что оплата за 2014 год по указанным договорам аренды должна была быть внесена в бюджет Сортавальского муниципального района еще в 2014 году. В соответствии с пунктом 13 Закона РК №1712-ЗРК сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды по одному из следующих вариантов:

- ежемесячно, до 5 числа текущего месяца;

- ежеквартально, до 15 числа первого месяца, текущего квартально;

- два раза в год, до 15 марта и 15 сентября текущего года;

- единовременно, до 01 апреля текущего года.

То есть, внесение изменений в Приложения к договорам аренды за прошедший 2014 год по которым в соответствии с действующим законодательством сроки внесения арендной платы уже истекли, в текущем 2015 году не своевременно.

Так же среди представленных к проверке были расчеты, в которых отсутствует информация о сроках уплаты арендного платежа в 2014 году, выданные арендаторам под подпись, (например, расчет арендной платы за земельный участок за 2014г. получен арендатором Концевой Л.Ю. 04.12.2014 г., о чем свидетельствует ее личная подпись на расчете).

Указанные нарушения свидетельствуют о ненадлежащем выполнении уставной функции по контролю за поступлением денежных средств от сдаваемого в аренду имущества.

III. По договору аренды земельного участка № 2982 от 21.07.2014 с ПК «Выбор», разрешенное использование – для размещения объекта розничной торговли, площадь 193 кв. м., расчет арендной платы за 2014 год произведен из рыночной стоимости объекта и ставки рефинансирования ЦБ.

На момент заключения договора размер арендной платы должен был быть установлен в соответствии с Постановлением Правительства РК №120-П и Законом РК №1712-ЗРК. Арендная плата определялась как выраженный в рублях процент кадастровой стоимости земельного участка и устанавливалась в размере -3%.

МКУ «Н-ИНВЕСТ» представлены пояснения по данному пункту в которых предполагается, что сотрудник, оформлявший приложение № 2 к договору аренды (расчет годовой арендной платы), не был ознакомлен с изменениями в действующем законодательстве. Также просит учесть, что произведенный расчет не привел к потере материальной выгоды, так как рассчитанная сумма годовой арендной платы превышает сумму, рассчитанную на основании кадастровой стоимости.

**Проверка правильности начисления арендной платы на землю**

Начисление арендной платы за землю в 2014 году производилось до 16.03.2014 года в соответствии с Закон РК №1712-ЗРК, на основании Решения Совета Сортавальского муниципального района XLVIII сессии II созыва №328 от 02.07.2013 г. «Об установлении размера процентов кадастровой стоимости при расчете арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Сортавальского муниципального района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» утвержден размер процентов кадастровой стоимости при расчете арендной платы за использование земельных участков, на находящихся в собственности Сортавальского муниципального района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Начиная с 17.03.2014 года начисление арендной платы за землю в 2014 году производилось в соответствии с Законом РК № 1773-ЗРК и Постановлением Правительства РК №120-П.

Распоряжением № 905 МКУ «Недвижимость –ИНВЕСТ» поручено произвести перерасчет арендной платы в порядке, определенном Постановлением Правительства РК №120-П по договорам аренды земельных участков, заключенным до 16.03.2014г. и расчет арендной платы по которым производится исходя из кадастровой стоимости земельного участка с 16.03.2014года.

При выборочной проверке начисления арендной платы за земельный участок за 2014 год установлено:

I. МКУ «Н-ИНВЕСТ» в 2014 году не произведено начисление арендной платы по 8 действующим договорам аренды земельных участков, с видом разрешенного использования - благоустройство территории, указанных в Приложении №2 к акту проверки. Законом РК №1712-ЗРК и Постановлением Правительства РК №120-П не определен процент кадастровой стоимости для расчета арендной платы по данному виду разрешенного использования земельного участка, и в соответствии с п.5 Закона РК № 1712 - ЗРК арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка. Поступления арендной платы от арендаторов в 2014 году по указанным в Приложении №2 договорам аренды земельных участков в бюджет Сортавальского муниципального района не было. На момент проведения проверки оценка рыночной стоимости участков не проведена. **В связи с этим доходы от сдачи в аренду данных участков в бюджет СМР в 2014 году не поступили.**

По пяти договорам в 2014 году выполнено техническое задание на проведение оценки рыночной стоимости земельного участка, а по трем участкам планируется в 2015 году подготовка технического задания.

С нарушениями, изложенными в данном пункте МКУ «Н-ИНВЕСТ» не согласно на основании того, что Учреждении в связи с нехваткой финансового обеспечения отсутствует возможность регулярного заказа отчетов об оценке рыночной стоимости з/у, требуемой для проведения расчета годовой арендной платы з/у с целевым использованием – благоустройство. Процесс получения указанных отчетов занимает несколько месяцев. Другого способа рассчитать и учесть годовую арендную плату в действующем законодательстве не предусмотрено. В связи с этим, доходы от сдачи в аренду данных участков не могли поступить в бюджет СМР в 2014 году.

II. Согласно представленного к проверке реестра договоров аренды и оборотно-сальдовой ведомости по счету 205.21 по КБК 00111105013100000 и КБК 00111105025050000 за 2014 год в проверяемом периоде МКУ «Н-ИНВЕСТ» не производились начисления арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду по 77 действующим договорам аренды, указанных в Приложении №3 к акту проверки. Предоставленные в аренду земельные участки (по договорам, указанным в приложении №1) не поставлены на кадастровый учет, и ввиду отсутствия кадастровой стоимости участков расчет и начисления арендной платы в 2014 году не производился. Арендная плата за землю в 2014 году поступила в бюджет по трем из семидесяти семи договоров аренды земельных участков, не поставленных на кадастровый учет, в суммах, рассчитанных самими арендаторами. По информации представленной специалистами МКУ «Н-ИНВЕСТ» на момент проверки указанные договора с арендаторами не расторгнуты. **В связи с этим доходы от сдачи в аренду данных участков в бюджет СМР в 2014 году не поступили.** (Справка: в 2012 году до вступления ЗРК №1712-ЗРК по данным договорам аренды было начислено 26,4 тыс. рублей). В ходе проверки Контрольно-счетным комитетом выявлено, что работа по расторжению данных договоров или межеванию данных участков МКУ «Н-ИНВЕСТ» в 2014 году не велась.

С нарушениями, изложенными в данном пункте МКУ «Н-ИНВЕСТ» не согласно. В представленных разногласиях сообщается, что указанные договоры аренды были заключены до вступления в силу закона 1712-ЗРК, согласно которому расчет арендной платы производится исходя из кадастровой стоимости земельных участков. Переоформление и межевание невозможно из-за несоответствия назначения земельных участков по договору с действующими ген.планами и ПЗЗ. Вопрос о невозможности начисления арендной платы по данным договорам был рассмотрен 13.11.2014г. на заседании межведомственной комиссии по мобилизации дополнительных налоговых и неналоговых доходов и своевременной выплате заработной платы.

Было принято решение о проведении работы по расторжению договоров. В связи нехваткой финансового обеспечения письменное уведомление арендаторов о расторжении договорных отношений не было произведено в 2014г. Почтовые расходы на отправку письма с уведомлением в один адрес по Сортавальскому району составляют около 50-55 руб.

Контрольно-счетным комитетом произведен расчет затрат, необходимых для направления письменных уведомлений арендаторам о расторжении договорных отношений. Сумма почтовых расходов составит 4 235,00 рублей (55 руб. х 77 арендаторов).

III. По договору аренды земельного участка № 2620 от 15.06.2013 года с ООО «Форсаж» целевое использование - под проектирование, строительство, эксплуатацию станции технического обслуживания, площадь 1664 кв. м.; согласно представленному к проверке расчету, арендная плата за 2014 год рассчитана в сумме 50 798,59 рублей. На счетах бухгалтерского учета (по данным журнала-ордера №5, оборотно-сальдовой ведомости по счету 205.21) начисление арендной платы отражено по данному арендатору в сумме 38 097,94 руб. В результате недоначислено 12 700,65 руб., что привело к искажению дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2014г. на сумму 12 700,65 рублей.

Также в 2014 году на счетах бухгалтерского учета (по данным журнала-ордера №5, оборотно-сальдовой ведомости по счету 205.21) не начислена арендная плата в сумме 3474,04 руб., по договору аренды земельного участка № 2921 от 17.03.2014 г. с арендатором Концевой Л.Ю., целевое использование для размещения хозяйственных построек, площадь 472 кв. метров. В результате недоначислено в бюджет СМР 3474,04 руб.,что привело к искажению дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2014г. на сумму 3474,04 рублей.

Руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» пояснила, что вышеуказанное нарушение исправлено, в феврале 2015г. произведено начисление сумм 1 737,02 руб., (на данный земельный участок собственность не разграничена и начисления бюджет СМР произведено в размере 50% от суммы, начисленной по договору за 2014 год.).

VI. По договорам аренды земельных участков по которым сумма оплаты не поступает в установленный договором срок МКУ «Недвижимость –ИНВЕСТ» не производит начисление пени за просрочку платежа, однако данная возможность предусмотрена действующими договорами аренды земельного участка.

1. По договору аренды земельного участка № 2856 от 24.01.2014 г. с арендатором Марченко Л.В., целевое использование для индивидуальной жилой застройки, площадь 1500 кв.м. пунктом 2.7 договора предусмотрено право арендодателя выставить пени в размере 0,1 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Согласно приложения №2 к договору № 2856 от 24.01.2014г. арендная плата в 2014 году составляет 4 830,91 руб., установленный договором срок уплаты - в течение 30 дней с момента подписания договора, то есть до 24.02.2014 года. По состоянию на 31.12.2014 года арендная плата в бюджет не поступила. Пени за просрочку платежа в сумме 1 497,58 рублей (4 830,91 руб. х 0,1% х 310 дней просрочки) арендатору Марченко Л.В. не выставлены.

2. По договору аренды земельного участка № 2866 от 29.01.2014 г. с арендатором Максимовой Л.П., целевое использование для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 25000 кв.м. пунктом 2.7 договора предусмотрено право арендодателя выставить пени в размере 0,1 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Согласно приложения №2 к договору № 2866 от 29.01.2014г. арендная плата в 2014 году составляет 4 154,79 руб., установленный договором срок уплаты - в течение 30 дней с момента подписания договора, то есть до 01.03.2014 года. По состоянию на 31.12.2014 года арендная плата в бюджет не поступила. Пени за просрочку платежа в сумме 1 267,21 рублей (4 154,79 руб. х 0,1% х 305 дней просрочки) арендатору Максимовой Л.П., не выставлены.

3. По договору аренды земельного участка № 2872 от 11.02.2014 г. с арендатором Федоровой А.А., целевое использование для индивидуального жилищного строительства, площадь 1500 кв.м. пунктом 2.7 договора предусмотрено право арендодателя выставить пени в размере 0,1 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Согласно приложения №2 к договору № 2872 от 11.02.2014г. арендная плата в 2014 году составляет 4 576,66 руб., установленный договором срок уплаты - в течение 30 дней с момента подписания договора, то есть до 14.03.2014 года. По состоянию на 31.12.2014 года арендная плата в бюджет не поступила. Пени за просрочку платежа в сумме 1 336,39 рублей (4 576,66 руб. х 0,1% х 292 дня просрочки) арендатору Федоровой А.А., не выставлены.

4. По договору аренды земельного участка № 2762 от 15.10.2013 г. с арендатором Силкиной А.М., целевое использование для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 2500 кв.м. пунктом 2.7 договора предусмотрено право арендодателя выставить пени в размере 0,1 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Согласно приложения №2 к договору № 2762 от 15.10.2014г. арендная плата в 2014 году составляет 5 998,80 руб., установленный договором срок уплаты - 01.04.2014 года. По состоянию на 31.12.2014 года арендная плата в бюджет не поступила. Пени за просрочку платежа в сумме 1 643,67 рублей (5 998,80 руб. х 0,1% х 274 дня просрочки) арендатору Силкиной А.М., не выставлены.

5. По договору аренды земельного участка № 2982 от 21.07.2014 г. с арендатором ПК «Выбор», целевое использование для размещения объектов розничной торговли, площадь 193 кв.м. пунктом 2.7 договора предусмотрено право арендодателя выставить пени в размере 0,1 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Согласно приложения №2 к договору № 2982 от 21.07.2014г. арендная плата в 2014 году составляет 10 330,69 руб., установленный договором срок уплаты - в течение 30 дней с момента подписания договора, то есть до 21.08.2014 года. По состоянию на 31.12.2014 года арендная плата в бюджет не поступила. Пени за просрочку платежа в сумме 1 363,65 рублей (10 330,69 руб. х 0,1% х 132 дня просрочки) арендатору ПК «Выбор» не выставлены.

Относительно нарушений, указанных в данном пункте Руководитель МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» пояснила, что предусмотренная условиями договора аренды земельных участков, возможность начисления пени при несвоевременном внесении платежа не является обязанностью. В связи с постоянными изменениями в действующем законодательстве данная операция не всегда применима в случаях возникновения просроченного платежа по вине арендатора. Процесс начисления пени является трудоемким, и требующим внимательного подхода. Применяется практика начисления пени при обращении о взыскании арендной платы в судебном порядке.

Контрольно-счетный комитет относительно пояснений МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» отмечает, что, не используя возможность, предусмотренную действующими договорами аренды земельных участков по начислению пеней за просрочку платежа, Учреждение не только не приносит дополнительные доходы в бюджет СМР в виде пеней, но и не стимулирует арендаторов, нарушивших срок оплаты по договору к своевременному погашению задолженности по арендной плате.

**Продажа земельных участков**

В 2014 году МКУ «Недвижимость - ИНВЕСТ» проведена работа по продаже земельных участков в соответствии с Законом РК №1712-ЗРК, а именно:

- 187 участков продано физическим лицам на сумму – 6258,2 тыс. руб., площадью 33,0 га, под гаражное, дачное строительство, ИЖС, садоводство, благоустройство и др.;

- 82 участка продано юридическим лицам на сумму – 2962,8 тыс. руб., площадью 11,8 га, под производственную деятельность;

- 18 участков продано физическим лицам по результатам торгов на сумму – 11680,2 тыс. руб., площадью 21,9 га, под дачное строительство, ИЖС, благоустройство, с/х производство и др.;

- 4 участка продано юридическим лицам по результатам торгов на сумму – 6091,2 тыс. руб., площадью 9,4 га, под производственную деятельность.

Общее количество проданных участков в 2014 году составило – 209 на сумму – 26992,4 тыс. рублей, площадью 76,1 га.

Выборочной проверкой договоров купли – продажи земельных участков установлено:

I. Согласно п.2 ст.4 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также ст.ст.8, 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации.

На момент проведения проверки в ниже перечисленных договорах купли – продажи отсутствует отметка о государственной регистрации права собственности:

1. Договор № 1690 от 30.04.2014г., заключенный с ОАО «ПСК», кадастровый номер 10:07:0060601:54, цена земельного участка – 728,64 руб.;

2. Договор № 1685 от 30.04.2014г., заключенный с ОАО «ПСК», кадастровый номер 10:07:0010405:188, цена земельного участка – 2371,42 руб.;

3. Договор № 1643 от 27.01.2014г., заключенный с Котяшовой А.Н., кадастровый номер 10:07:0062203:119, цена земельного участка – 452594,4 руб.;

4. Договор № 1701 от 18.04.2014г., заключенный с Кусенковой С.Н., кадастровый номер 10:07:00101118:69, цена земельного участка – 17575,81 руб.;

5. Договор № 1753 от 17.06.2014г., заключенный с Молчуном Д.Н., кадастровый номер 10:07:0040102:70, цена земельного участка – 150687,31 руб.;

6. Договор № 1781 от 21.07.2014г., заключенный с Анисковец Т.В., кадастровый номер 10:07:0010305:76, цена земельного участка – 35000,00 руб.;

7. Договор № 1842 от 17.09.2014г., заключенный с Клачковым Д.С., кадастровый номер 10:07:0040702:147, цена земельного участка – 99000,00 руб.;

8. Договор № 1802 от 25.08.2014г., заключенный с Маджар В.В., кадастровый номер 10:07:0010223:64, цена земельного участка – 4200000,00 руб.;

9. Договор № 1845 от 22.09.2014г., заключенный с Лейтис И.М., кадастровый номер 10:07:0030804:454, цена земельного участка – 2310000,00 руб.;

10. Договор № 1669 от 01.04.2014г., заключенный с ООО «СДСПМК», кадастровый номер 10:07:0042802:15, цена земельного участка – 211285,50 руб.;

11. Договор № 1777 от 17.06.2014г., заключенный с ООО «ВЕСТ ФОРЕСТ», кадастровый номер 10:07:0030401:21, цена земельного участка – 709641,39 руб.

Относительно отсутствия государственной регистрации договоров купли-продажи земельных участков МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» представлены разногласия. Обращение за проведением государственной регистрацией права – обязанность покупателя, в соответствии п.3.2.2 договора купли-продажи. Отсутствие отметки о проведенной государственной регистрации права не влечет финансовых потерь для местного бюджета.

Контрольно-счетный комитет, рассмотрев представленные разногласия сообщает, что в соответствии с п.1. ст.551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Так же в соответствии с условиями договоров купли-продажи земельных участков право собственности на участок переходит к покупателю с момента государственной регистрации договора. В соответствии с пунктом договора покупатель обязан произвести государственную регистрацию договора и предоставить в двухнедельный срок с момента регистрации копии документов в МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ».

Проверкой установлено, что арендаторами не выполняются условия заключенных договоров, в том числе пункт договора о необходимости регистрации договора купли-продажи, необходимости предоставления копии документов продавцу. В соответствии со пунктом 1 статьи 19 Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" экономический субъект обязан организовать и осуществлять внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни. Обязанность и порядок контроля со стороны МКУ «Н – ИНВЕСТ» за выполнением условий заключенных договоров купли-продажи земельных участков отсутствует. Следовательно, возникает необходимость в разработке порядка контроля за соблюдением покупателями условий договоров купли-продажи земельных участков.

II. Не исчислены пени за неуплату в установленный договором купли-продажи срок цены земельного участка.

Так по договору купли-продажи земельного участка с ООО «Вест Форест» №1777 от 17.06.2014г. цена земельного участка составляет 709641,39 рублей. Пунктом 3.2.1 договора предусмотрено оплата цены участка в 10-дневный срок с момента подписания договора, то есть оплата должна быть внесена до 28.06.2014г. Фактически выкупная цена внесена ООО «Вест Форест» платежным поручением № 829 от 20.08.2014 г. Пунктом 4.1 договора предусмотрено начисление пени в размере 0,1% от выкупной цены участка за каждый день просрочки. Таким образом, МКУ «Н-ИНВЕСТ» не исчислены пени за просрочку уплаты цены участка в сумме 37610,99 руб. (709641,39\*01%\*53дня).

Относительно отсутствия исчисления пеней за просрочку уплаты цены участка по договору с ООО «Вест Форест» руководителем МКУ «Недвижимость – ИНВЕСТ» представлены разногласия. В представленных разногласиях сообщается, что договор купли-продажи был подписан и получен на руки представителем ООО «Вест-Форест» 10.09.2014г., что подтверждается записью в журнале выданных договоров. Выкупная цена внесена в полном объеме (платежное поручение от 20.08.2014г.). В связи с вышеизложенным основания для начисления пени отсутствуют.

Контрольно-счетный относительно представленных разногласий считает, что в силу п. 1 ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ). В соответствии с п.2. ст. 433 ГК РФ если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества.

В представленном к проверке договоре купли-продажи земельного участка с ООО «Вест Форест» №1777 от 17.06.2014г. не указана иная дата его подписания. Акт приема-передачи участка, являющийся приложением №3 к договору №1777 от 17.06.2014г. также имеет дату 17.06.2014г., которая совпадает с датой договора. То есть датой заключения договора с ООО «Вест Форест» №1777 от 17.06.2014г. является дата 17.06.2014г., так как никакой другой даты его подписания ни в договоре, ни в приложениях к договору не имеется. Пунктом 3.2.1 договора предусмотрена оплата цены участка в 10-дневный срок с момента подписания договора, то есть оплата должна быть внесена до 28.06.2014г.

**Передача имущества в безвозмездное пользование**

Передача имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района, в безвозмездное пользование осуществляется в соответствии с Положением № 178.

Согласно ст.10 Положения заключение договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом осуществляется МКУ «Н-ИНВЕСТ» на основании распоряжений администрации Сортавальского муниципального района.

Согласно представленного Реестра муниципального имущества по состоянию на 01.01.2015г. в безвозмездное пользование передано 34 объекта недвижимого имущества. В 2014 году МКУ «Н-ИНВЕСТ» было заключено 3 договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом (нежилые помещения):

-с Государственным бюджетным учреждением «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг РК» от 10.10.2014 г. №01/14 на пользование нежилым помещением по адресу: г. Сортавала, ул. Комсомольска, д. 10/7, общей площадью — 219,2 кв. м., сроком до 31.12.2019г.;

-с Государственным бюджетным учреждением «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг РК» от 02.12.2014 г. №01/14 на пользование нежилым помещением по адресу: г. Сортавала, ул. Комсомольска, д. 8, общей площадью — 38,3 кв. м., сроком до 31.12.2014г.;

- с Северо-Западным территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству от 04.08.2014 № 21 на пользование нежилым помещением по адресу: г. Сортавала, ул. Вяйнемяйнена, д. 6, общей площадью — 13,5 кв. м., сроком до 01.08.2015г.

Указанные выше договора заключены с учетом положений ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ без проведения конкурса и аукциона, т.к. ссудополучатели являются государственными учреждениями.

Так же было заключено 23 договора безвозмездного срочного пользования земельными участками, из них: 20 договоров заключены с Религиозной организацией «Спасо-Преображенский Валаамский ставропигиальный мужской монастырь Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)», сроком на 49 лет; 3 договора с ФГКУ «Пограничное управление ФСБ РФ по РК», сроком до 01.06.2015г.

В соответствии с представленными документами передача объектов в безвозмездное пользование в 2014 году выполнена без нарушений.

**Передача имущества в хозяйственное ведение муниципальных унитарных предприятий и оперативное управление муниципальных учреждений.**

Передача имущества в хозяйственное ведение и оперативное управление в Сортавальском муниципальном районе осуществляется в соответствии с Положением № 302.

Передача имущества в хозяйственное ведение и оперативное управление осуществляется на основании Распоряжений администрации СМР, которым принимается решение о закреплении за предприятиями или учреждениями объектов имущества.

На 01.01.2015 года в Реестре муниципального имущества числиться:

- в оперативном управлении — 104 объекта;

- в хозяйственном ведении — 161 объект, в том числе 128 объектов у МУП «Племсовхоз им. А.М. Дзюбенко» (находиться в стадии конкурсного производства), 1 объект – у МУП «Сортавальское благоустройство» в стадии наблюдения, 2 объекта – у МУП ИД «Ладога-ИНФО» и МУП «Школьник» (в стадии ликвидации).

В целях контроля за использованием муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение и оперативное управление, МКУ «Н-ИНВЕСТ» проводятся инвентаризации по использованию основных средств. Так в 2014 году проведена инвентаризация имущества в следующих учреждениях:

- МКОУ ДПО СМР РК «Информационно-методический центр», 04.02.2014г.;

- МКОУ ДОД СМР РК «ДЮСШ №3», 21.02.2014г.;

- МКДОУ Сортавальского МР РК ЦПМСС, 13.05.2014г.;

- МКОУ СМР РК Туокслахтинская СОШ, 28.07.2014г.;

- МКОУ СМР РК Пуйккольская СОШ, 02.10.2014г.

Проведен осмотр 08.09.2014г. и составлен Акт осмотра здания спорткомплекса п. Хелюля, находящегося в оперативном управлении МКОУ ДОД Сортавальского МР РК «ДЮСШ №3».

В Положении №302, регламентирующем передачу имущества в хозяйственное ведение и оперативное управление, отсутствует порядок контроля за муниципальным имуществом, переданным в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальным предприятиям и учреждениям.

Пунктом 10.14 Положения № 302 функции контроля за владением, пользованием и распоряжением муниципальным имуществом отнесены к компетенции администрации Сортавальского муниципального района.

Письмом контрольно-счетного комитета от 11.02.2015г. № 34 у Администрации Сортавальского муниципального района был запрошен нормативный акт определяющий порядок контроля за муниципальным имуществом.

В письме Администрации СМР № 03-624/12 от 16.02.2014 г., полученном в ответ сообщается, что отдельного муниципального правового акта, регламентирующего вопросы контроля за владением, пользованием и распоряжением муниципальным имуществом администрацией СМР не принималось.

**Инвентаризация имущества и обязательств.**

В соответствии с п.11 Закона № 402-ФЗ и п.20 Инструкцией № 157н перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проводится инвентаризацию имущества, финансовых активов и обязательств.

В 2014 году в МКУ «Н-ИНВЕСТ» в соответствии с Инструкцией № 157н перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена инвентаризацию имущества, находящегося в казне Сортавальского муниципального района (документы к проверке представлены).

Проверкой правильности оформления и утверждения результатов инвентаризации основных средств установлено, что для отражения результатов проведенной в учреждении инвентаризации объектов нефинансовых активов согласно Указаниям № 173н применена инвентаризационная опись ф. 0504087. В инвентаризационной описи №1 от 03.11.2014г. состав инвентаризационной комиссии соответствует составу, указанному в приказе руководителя учреждения, даты начала и окончания проведения инвентаризации указаны, общее количество единиц на сумму фактически прописано, итоги подведены. Результаты инвентаризации, а также заключение инвентаризационной комиссии отражены документально.

В инвентаризационной описи №1 от 03.11.2014г. отсутствует информация о присвоенном объекту недвижимого имущества инвентарном номере по объектам: здание инфекционного отделения ул. Парковая 47,8 кв.м.; здание клуба (г. Сортавала, п. Кааламо); здание клуба (г. Сортавала, п. Рускеала, ул. Школьная); здание котельной (ул. Маяковская, д.3) 520,7 кв.м.; здание поликлиники г. Сортавала ул. Горького, д.18; здание склада газовых баллонов ул. Парковая, д.1.

По данному пункту МКУ «Н-ИНВЕСТ» сообщает, что инвентарные номера по объектам имеются: - здание инфекционного отделения ул. Парковая – 0200000011, здание клуба (г.Сортавала, п.Кааламл) – 0200000121, здание клуба (г.Сортавала, п.Рускеала, ул. Школьная) -0200000122, здание котельной (Ул.Маяковская, д.3) – 0200000185, здание склада газовых баллонов ул. Парковая, д.1 – 0200000135.

Контрольно-счетный комитет отмечает, что имеющиеся инвентарные номера должны были быть отражены в инвентаризационной описи в графе инвентарный номер.

Документы, подтверждающие проведение инвентаризации финансовых активов и обязательств, к проверке представлены не были.

**Выводы:**

1. Ненадлежащее ведение учета объектов недвижимости муниципального имущества, что не позволяет в полной мере определить количество объектов недвижимого имущества, его площадь, а также их общую балансовую стоимость и проследить динамику изменений муниципального имущества на начало и конец финансового года. Отсутствие внутреннего контроля, некачественное ведение Реестра муниципального имущества, что не отвечает задачам Учреждения, утвержденным Уставом и Положению «О порядке управления и распоряжения имуществом Сортавальского муниципального района».
2. В нарушение пункта 23 Положения №178 договором аренды муниципального имущества должно быть предусмотрено внесение арендатором арендной платы не позднее 1-ого числа месяца, следующего за отчетным. В девяти действующих в 2014 году долгосрочных договорах аренды муниципального имущества, предусмотрено ежемесячное внесение арендной платы не позднее 15-ого числа месяца, следующего за отчетным, а в одном не позднее 10-ого числа месяца, следующего за отчетным. Дополнительные соглашения к договорам, с изменением порядка расчетов, устанавливающие срок в соответствии с Положением № 178 отсутствуют.
3. В нарушение п.2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 11.5 Положения № 302 отсутствует государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним по 12 долгосрочным договорам аренды, действующим в 2014 году.
4. Разделом 3 договоров аренды недвижимого имущества предусмотрено страхование арендуемого имущества на весь срок действия договора. Пунктом 30 Положения №178 предусмотрено осуществление арендодателем контроля за соблюдением арендатором условий договора. Информация о заключенных договорах страхования имущества переданного по договорам аренды в МКУ «Н-ИНВЕСТ» отсутствует, то есть контроль со стороны МКУ «Н-ИНВЕСТ» за соблюдением данного условия договора отсутствует.
5. В Учреждении отсутствует порядок проведения контроля фактического использования муниципального имущества, где была бы отражена периодичность проведения контроля, определен срок, в течении которого после заключения договора производится контроль фактического использования муниципального имущества. В заключенных договорах аренды имущества, действующих в 2014 году не определено точное целевое использование нежилых помещений, что не позволяет определить, какой конкретно коэффициент деятельности необходимо применять при начислении арендной платы, а в представленных к проверке делах арендаторов муниципального имущества отсутствуют акты с указанием фактического вида деятельности арендатора.

6. Недоначиление арендной платы по договорам аренды имущества в общей сумме 513 354,42 рубля, в том числе по арендаторам:

-ИП Дубровской Н.В. в сумме 85 852,80 руб.;

-ИП Старожитник Н.И. в сумме 74 554,80 руб.;

-ИП Воронецкому А.М. в сумме 41 384,64 руб.;

-ИП Коротовской Т.А. в сумме 24 560,04 руб.;

-Российскому объединению инкассации ЦБ РФ в сумме 83 076,84 руб.;

-ОАО «Единый информационно – расчетным центром РК» в сумме 80 136,00 руб.;

-ООО «Электра-Сервис» год в сумме 53 646,56 руб.;

-ООО «Кондор» в сумме 48 823,92 руб.;

-ООО «Лемарк» в сумме 21 318,64 рублей.

7. Искажение суммы дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2014г. на сумму 95 760,69 рублей, повлиявшее на искажение отчетности как самого Учреждения, так и Главного администратора бюджетных средств в результате не отражения на счетах бухгалтерского учета начисления доходов от аренды имущества по счету 205.21 «Расчеты с плательщиками доходов от собственности» по КБК 00111109045050000 «Доходы, получаемые в виде арендной платы» по арендаторам: ООО «Традиция-Норд» в сумме 23 600,00 руб., ООО «Визит-клуб» в сумме 16 334,71 руб., ООО «Чайка» в сумме 55 825,98 руб.

8. Начислена арендная плата по договору б/н. от 03.02.2014г. между Администрацией СМР и Высоцким В.Г. на предмет предоставления Высоцкому В.Г. торгового места, площадью 40 кв.м. с целью размещения объекта нестационарной торговой сети (для установки передвижного павильона для розничной торговли продуктами питания) сроком с 03.02.2014г.по 31.12.2014г. МКУ «Н-ИНВЕСТ» не является арендодателем по договору б/н. от 03.02.2014г., основания для начисления арендной платы по договору аренды с Высоцким В.Г. отсутствуют.

9. Искажение суммы дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2014г. на 32,00 тыс. рублей, повлиявшее на искажение отчетности как самого Учреждения, так и Главного администратора бюджетных средств. в результате не отражения на счетах бухгалтерского учета начисления доходов от реализации имущества по счету 205.71 «Расчеты по доходам от операций с основными средствами по КБК 00111402053050000410 «Доходы муниципальных районов» по договору договор купли-продажи нежилого помещения № 303/14 от 22.12.2014г., по адресу г. Сортавала, ул. Суворова, бокс 1 с Капкиным В.В. в сумме 32 000 руб. А так же отражения суммы поступившей в декабре 2014 года оплаты по договору купли-продажи на счете 205.21 «Расчеты с плательщиками доходов от собственности» по КБК 00111109045050000 «Доходы, получаемые в виде арендной платы».

10. В представленном к проверке Реестре действующих договоров аренды по состоянию на 01.01.2015г учтены договора аренды земельных участков, расторгнутые в связи с выкупом.

В ходе проверки МКУ «Н-ИНВЕСТ» внесены исправления в Реестры действующих договоров аренды.

11. В нарушение п.2 ст.609 ГК РФ и ст.26 ЗК РФ на момент проведения проверки отсутствует государственная регистрация долгосрочных договоров аренды земельных участков. В нарушение пункта 1 статьи 19  Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ"О бухгалтерском учете" в МКУ «Н-ИНВЕСТ» отсутствует порядок контроля за соблюдением арендаторами условий договоров аренды земельных участков.

12. Отсутствует в договорах аренды земельных участков и приложениях к ним информация о сроках уплаты арендной платы за 2014 год, при наличии в договоре пункта, предусматривающего возможность начисления пени в размере 0,1% от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Указанное обстоятельство лишает МКУ «Н-ИНВЕСТ» возможности начисления пени за просрочку арендного платежа по договорам.

13. По договору аренды земельного участка № 2982 от 21.07.2014 с ПК «Выбор», расчет арендной платы за 2014 год произведен из рыночной стоимости объекта и ставки рефинансирования ЦБ.

На момент заключения договора размер арендной платы должен был быть установлен в соответствии с Постановлением Правительства РК №120-П и Законом РК № 1712-ЗРК. Арендная плата определялась как выраженный в рублях процент кадастровой стоимости земельного участка и устанавливалась в размере -3%.

Произведенный расчет не привел к потере доходов бюджета Сортавальского муниципального района, так как рассчитанная сумма годовой арендной платы превышает сумму, рассчитанную на основании кадастровой стоимости.

14. МКУ «Н-ИНВЕСТ» в 2014 году не произведено начисление арендной платы по 8 действующим договорам аренды земельных участков, с видом разрешенного использования - благоустройство территории, указанных в Приложении №2 к акту проверки. Законом РК №1712-ЗРК и Постановлением Правительства РК №120-П не определен процент кадастровой стоимости для расчета арендной платы по данному виду разрешенного использования земельного участка, и в соответствии с п.5 Закона РК № 1712 - ЗРК арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка. Поступления арендной платы от арендаторов в 2014 году по указанным в Приложении №2 договорам аренды земельных участков в бюджет Сортавальского муниципального района не было. На момент проведения проверки оценка рыночной стоимости участков не проведена. В связи с этим доходы от сдачи в аренду данных участков в бюджет СМР в 2014 году не поступили.

15.В проверяемом периоде МКУ «Н-ИНВЕСТ» не производились начисления арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду по 77 действующим договорам аренды, указанных в Приложении №3 к акту проверки. Предоставленные в аренду земельные участки (по договорам, указанным в приложении №3) не поставлены на кадастровый учет, и ввиду отсутствия кадастровой стоимости участков расчет и начисления арендной платы в 2014 году не производился. Арендная плата за землю в 2014 году поступила в бюджет по трем из семидесяти семи договоров аренды земельных участков, не поставленных на кадастровый учет, в суммах, рассчитанных самими арендаторами. По информации представленной специалистами МКУ «Н-ИНВЕСТ» на момент проверки указанные договора с арендаторами не расторгнуты. В связи с этим доходы от сдачи в аренду данных участков в бюджет СМР в 2014 году не поступили. Работа по расторжению данных договоров или межеванию данных участков МКУ «Н-ИНВЕСТ» в 2014 году не велась. Контрольно-счетным комитетом произведен расчет затрат, необходимых. Сумма почтовых расходов для направления письменных уведомлений арендаторам о расторжении договорных отношений составит 4 235,00 рублей (55 руб. х 77 арендаторов).

16. Искажение дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2014г. на сумму 12 700,65 рублей, повлиявшее на искажение отчетности как самого Учреждения, так и Главного администратора бюджетных средств в результате недоначисления арендной платы за 2014 год по договору аренды земельного участка № 2620 от 15.06.2013 года с ООО «Форсаж». Согласно представленному к проверке расчету арендной платы за 2014 год, арендная плата за 2014 год рассчитана в сумме 50 798,59 рублей. На счетах бухгалтерского учета начисление арендной платы отражено по данному арендатору в сумме 38 097,94 руб.

17. Искажение дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2014г. на сумму 1 737,02 рублей, повлиявшее на искажение отчетности как самого Учреждения, так и Главного администратора бюджетных средств в результате неначисления арендная платы по договору аренды земельного участка № 2921 от 17.03.2014 г. с арендатором Концевой Л.Ю.

18. По договорам аренды земельных участков по которым сумма оплаты не поступает в установленный договором срок МКУ «Недвижимость –ИНВЕСТ» не производит начисление пени за просрочку платежа, однако данная возможность предусмотрена действующими договорами аренды земельного участка. Не используя возможность, предусмотренную действующими договорами аренды земельных участков по начислению пеней за просрочку платежа, Учреждение не только не приносит дополнительные доходы в бюджет СМР в виде пеней, но и не стимулирует арендаторов, нарушивших срок оплаты по договору к своевременному погашению задолженности по арендной плате.

По проверенным, выборочным методом договорам аренды, сумма не исчисленных пеней составила 7 108,50 руб.

19. Отсутствует отметка о государственной регистрации права собственности на договорах купли – продажи земельных участков, право собственности на которые подлежит обязательной государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации согласно п.2 ст.4 Закона № 122-ФЗ, а также ст.ст.8, 130 ГК РФ.

В соответствии с п.1. ст.551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Арендаторами не выполняются условия заключенных договоров, в том числе пункт договора о необходимости регистрации договора купли-продажи, необходимости предоставления копии документов продавцу. В нарушение пункта 1 статьи 19  Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ"О бухгалтерском учете" порядок контроля со стороны МКУ «Н – ИНВЕСТ» за выполнением условий заключенных договоров купли-продажи земельных участков отсутствует. Возникает необходимо в разработке порядка контроля за соблюдением покупателями условий договоров купли-продажи земельных участков.

20 Не исчислены пени за неуплату в установленный договором купли-продажи срок цены земельного участка по договору купли-продажи земельного участка с ООО «Вест Форест» №1777 от 17.06.2014г. в сумме 37 610,99 руб.

21. В нарушение п.п. 10.14 Положения №302, регламентирующего передачу имущества в хозяйственное ведение и оперативное управление, отсутствует порядок контроля за муниципальным имуществом, переданным в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальным предприятиям и учреждениям. В соответствии с п.п.10.14 Положения №302 контроль за муниципальным имуществом, переданным в хозяйственное ведение и оперативное управление отнесен к компетенции Администрации СМР. Муниципального правового акта, регламентирующего вопросы контроля за владением, пользованием и распоряжением муниципальным имуществом администрацией СМР не представлено.

22. В инвентаризационной описи №1 от 03.11.2014г. отсутствует информация о присвоенном объекту недвижимого имущества инвентарном номере по объектам: здание инфекционного отделения ул. Парковая 47,8 кв.м.; здание клуба (г. Сортавала, п. Кааламо); здание клуба (г. Сортавала, п. Рускеала, ул. Школьная); здание котельной (ул. Маяковская, д.3) 520,7 кв.м.; здание поликлиники г. Сортавала ул. Горького, д.18; здание склада газовых баллонов ул. Парковая, д.1.

**Итоговые данные контрольного мероприятия (тыс. руб.)**

Объем проверенных бюджетных средств составляет- 64 887 тыс. руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Нарушения | Выявлено финансовых нарушений | Предложено к устранению финансовых нарушений | | Примечание |
| Всего | В том числе, к восстановлению в бюджет |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| При формировании и исполнении бюджетов |  |  |  |  |
| Нецелевое использование бюджетных средств |  |  |  |  |
| Несоответствие принципу результативности и эффективности использования |  |  |  |  |
| Неправомерное использование средств |  |  |  |  |
| В области государственной (муниципальной) собственности | 558,10 | 558,10 | 558,10 |  |
| При осуществлении муниципальных закупок |  |  |  |  |
| При ведении бухгалтерского учета и составлении отчетности | 110,20 | 12,7 | 12,7 | 97,5 исправлено |
| Прочие виды нарушений и недостатков |  |  |  |  |
| Нарушение порядка применения бюджетной классификации | 32,0 |  |  | исправлено |
| **Всего** | **700,3** | **570,8** | **570,8** |  |

**Предложения по устранению выявленных нарушений и недостатков в управлении и ведомственном контроле, законодательном регулировании проверяемой сферы:**

1)МКУ «Н-ИНВЕСТ»**:**

1. Обеспечить качественное ведение Реестра муниципального имущества в соответствии с задачами Учреждения, утвержденными Уставом, Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом Сортавальского муниципального района» и Приказом Минэкономразвития России от 30.08.2011 г. № 424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества».

2. Действующие договора аренды муниципального имущества привести в соответствие с пунктом 23 Положения №178 которым предусмотрено внесение арендатором арендной платы не позднее 1-ого числа месяца, следующего за отчетным.

3. Принять меры для государственной регистрации заключенных договоров, обязательная государственная регистрация которых предусмотрена действующим законодательством.

4. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных договоров аренды недвижимого имущества (страхование арендаторами арендуемого имущества).

5. Произвести начисление арендной платы за 2014 год по договорам аренды имущества в общей сумме 513 354,42 рубля, в том числе по арендаторам:

-ИП Дубровской Н.В. в сумме 85 852,80 руб.;

-ИП Старожитник Н.И. в сумме 74 554,80 руб.;

-ИП Воронецкому А.М. в сумме 41 384,64 руб.;

-ИП Коротовской Т.А. в сумме 24 560,04 руб.;

-Российскому объединению инкассации ЦБ РФ в сумме 83 076,84 руб.;

-ОАО «Единый информационно – расчетным центром РК» в сумме 80 136,00 руб.;

-ООО «Электра-Сервис» год в сумме 53 646,56 руб.;

-ООО «Кондор» в сумме 48 823,92 руб.;

-ООО «Лемарк» в сумме 21 318,64 рублей.

6. Применять при расчете арендной платы за предоставленные в аренду объекты недвижимости коэффициенты деятельности строго в соответствии с Методикой и условиями заключенных договоров.

7. Своевременно вносить изменения в расчет арендной платы и уведомлять арендаторов о ее изменении в соответствие с Методикой.

8. Осуществлять контроль за ведением актуального реестра действующих договоров аренды.

9. Произвести доначисление арендной платы на сумму 12 700,65 рублей по договору аренды земельного участка № 2620 от 15.06.2013 года с ООО «Форсаж» согласно произведенному расчету арендной платы за 2014 год.

10. По договорам аренды земельных участков с разрешенным видом использования земельных участков, для которых Законом РК №1712-ЗРК и Постановлением Правительства РК №120-П не определен процент кадастровой стоимости для расчета арендной платы и арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования ЦБ РФ, произвести оценку рыночной стоимости участков.

11. Провести работу по расторжению договоров аренды земельных участков, не поставленных на кадастровый учет или межеванию данных участков.

12. Произвести начисление пени за просрочку платежа по договорам аренды, купли продажи земельных участков по которым сумма оплаты не поступила в установленный договором срок в 2014 году.

Производить начисление пени за просрочку платежа по договорам аренды, купли продажи земельных участков по которым сумма оплаты не поступает в установленный договором срок.

13. Разработать порядок контроля за исполнением условий договоров аренды и купли-продажи земельных участков.

2) Администрации Сортавальского муниципального района:

1. Внести изменения и дополнения в Приложение №1«Методика определения арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района» к Положению № 178 в части установления коэффициента деятельности.

2. Разработать порядок контроля за муниципальным имуществом, переданным в хозяйственное ведение и оперативное управление муниципальным предприятиям и учреждениям.

**Другие предложения:**

**Направить отчет:**

Главе Сортавальского муниципального района

Главе администрации Сортавальского муниципального района.

**Предлагаемые представления и /или предписания:**

Направить представление о результатах контрольного мероприятия «Проверка МКУ «Недвижимость – Инвест» по вопросам управления и распоряжения объектами муниципальной собственности, переданными в аренду, безвозмездное пользование, на ответственное хранение, а также их использование» в адрес МКУ «Недвижимость – Инвест».

**Председатель контрольно-счетного**

**Комитета СМР Н.А. Астафьева**