

#### РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНЫЙ КОМИТЕТ**

**СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ОТЧЕТ**

**о результатах контрольного мероприятия**

Утвержден

Приказом

Контрольно-счетного комитета СМР

от «06» июля 2016г. №14

**№ дата 06.07.2016 г.\_**

**Наименование (тема) контрольного мероприятия:** «Проверка полноты и своевременности поступления в бюджет Сортавальского муниципального района неналоговых доходов от сдачи в аренду имущества за 2015 год».

**Основание проведения контрольного мероприятия:** п. 3.6 Плана работы Контрольно-счетного комитета СМР на 2016 год.

**Цель(и) контрольного мероприятия:** Оценить полноту и своевременность поступления в бюджет Сортавальского муниципального района неналоговых доходов от сдачи в аренду имущества за 2015год.

**Сроки проведения контрольного мероприятия:** с 23 мая по 30 июня 2016 года.

.

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

**Проверяемый период деятельности:** 2015 год.

**Исполнитель контрольного мероприятия:**

Инспектор Контрольно-счетного комитета СМР Н.В. Мангушева.

**Нормативные документы, использованные в работе:**

-Гражданский кодекс Российской Федерации;

-Земельный кодекс Российской Федерации (далее ЗК РФ);

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

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

-Федеральным законом от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";

-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 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 Минфина России от 30 марта 2015 г. N 52н"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 (муниципальными) учреждениями, и Методических указаний по их применению";

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

-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);

# -Закон Республики Карелия от 2 июля 2014 г. N 1808-ЗРК «О внесении изменений в статью 3 Закона Республики Карелия "О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Республике Карелия»;

# -Закон Республики Карелия от 31 марта 2015 г. N 1883-ЗРК "О внесении изменений в Закон Республики Карелия "О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Республике Карелия";

# -Закон Республики Карелия от 20 июля 2015 г. N 1923-ЗРК "О внесении изменения в статью 2 Закона Республики Карелия "О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Республике Карелия".

-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 05.04.2013г. № 302 Об утверждении Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом СМР» (далее Положение № 302);

- 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»;

- Решение Совета Сортавальского муниципального района от 23 июня 2011 г. № 181 О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Сортавальского муниципального района;

**-** Постановление Совета Сортавальского муниципального района от 02 июля 2013 года № 78 Об утверждении Порядка признания безнадежной к взысканию и списания дебиторской задолженности по арендной плате и пеням за пользование муниципальным имуществом и земельными участками

- Распоряжением Главы Администрации Сортавальского муниципального района от 30.12.2014г. № 2416 «О наделении подведомственных учреждений полномочиями администраторов доходов бюджета Сортавальского муниципального района».

**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 30.06.2016г.

**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 Распоряжением Главы Администрации Сортавальского муниципального района от 30.12.2014г. № 2416 «О наделении подведомственных учреждений полномочиями администраторов доходов бюджета Сортавальского муниципального района» МКУ Н-ИНВЕСТ» является администратором доходов бюджета Сортавальского муниципального района, получаемых в виде: арендной платы за земельные участки и доходов от сдачи в аренду имущества.

**2.Анализ поступления доходов в бюджет Сортавальского муниципального района неналоговых доходов от сдачи в аренду имущества за 2014 – 2015 год.**

# Анализ поступления неналоговых доходов от сдачи в аренду имущества Сортавальского муниципального района за 2014 - 2015 годы, администратором которых является МКУ «Н- ИНВЕСТ» проведенный на основании данных Отчетов об исполнении бюджета главного распорядителя, распорядителя, получателя бюджетных средств, главного администратора, администратора источников финансирования дефицита бюджета, главного администратора, администратора доходов бюджета (ф.0503127) МКУ «Н-ИНВЕСТ» за 2014 -2015 год представлен в Таблице №1.

Таблица №1, тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Исполнено за 2014 год, (тыс. руб.)** | **Уточненный план доходов на 2015 год, (тыс. руб.)** | **Исполнено за 2015 год, (тыс. руб.)** | **Факт 2015г. к плану 2015г.,****% выполнения** | **Факт 2015г. к факту 2014г.,** **% выполнения** |
| **Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков,** **в том числе:** | **8 600,8** | **11 906,5** | **11 813,7** | **99,2** | **137,4** |
| Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участковКБК 001 1 11 05013 10 0000 120 | 8 600,8 | 5 352,5 | 4 867,1 | 90,1 | 56,5 |
| Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участковКБК 001 1 11 05013 13 0000 120 | - | 6 554,0 | 6 946,6 | 106,0 | - |
| **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) КБК 001 1 11 05025 05 0000 120** | **257,7** | **408,7** | **435,0** | **106,0** | **169,0** |
| **Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности муниципальных районов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)****КБК 001 1 11 09045 05 0000 120** | **6 426,9** | **4 970,0** | **5 018,3** | **100,1** | **78,0** |
| **Неналоговые доходы от сдачи в аренду имущества за 2015 год, всего.** | **15 284,7** | **17 285,2** | **17 267,0** | **99,9** | **113,0** |

Как видно из данных Таблицы №1, в проверяемом периоде наблюдается увеличение общего объема поступления в бюджет Сортавальского муниципального района доходов от сдачи в аренду имущества, в том числе земельных участков, относительно поступлений 2014 года. Утвержденные бюджетные назначения в целом исполнены на 99,9% от уточненных бюджетных назначений.

Общая сумма неналоговых доходов от сдачи в аренду имущества, в том числе земельных участков за 2015 год составила - 17 267,0 тыс. руб., что на 1 982,3 тыс. руб. или на 13% больше суммы, поступившей в 2014 году (15 284,7 тыс. руб.).

Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, администратором которых является МКУ «Н-ИНВЕСТ» поступили в бюджет Сортавальского муниципального района в 2015 году в сумме - 11 813,7 тыс. руб. что на 3 212,9 тыс. руб. или на 37% больше суммы, поступившей в 2014 году (8 600,8 тыс. руб.).

Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности Сортавальского муниципального района поступили в 2015 году в сумме - 435,0 тыс. руб. что на 177,3 тыс. руб. или на 69%; больше суммы, поступившей в 2014 году (257,7 тыс. руб.).

Доходы, получаемые в виде арендной платы за имущество, поступили в 2015 году в сумме - 5 018,3 тыс. руб. что на 1 408,6 тыс. руб. или на 22%; меньше суммы, поступившей в 2014 году (6 426,9 тыс. руб.). Причиной снижения объема полученных доходов послужило, значительное сокращение общего количества договоров аренды имущества, а также увеличение задолженности арендатора ООО «Кондор», которая на конец года составляла 2 094,34 тыс. руб.

Общая сумма неналоговых доходов от сдачи в аренду имущества, (в том числе земельных участков) за 2015 год в сумме неналоговых доходов бюджета Сортавальского муниципального за 2015 год составила 16%, и 6% от общей суммы собственных доходов района. Значения данных показателей сопоставимо с значениями 2014 года (17% и 5% соответственно).

 Процент выполнения плана по доходам от сдачи в аренду имущества, (в том числе земельных участков) в 2015 году составил 99% от уточненного планового показателя. Прогнозируемые поступления исполнены в разрезе всех источников, за исключением доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений (исполнены на 90,1%). Причиной неисполнения утвержденных бюджетных назначений явилось наличие недоимки по арендной плате.

**3.Проверка полноты начисления арендной платы за земельные участки.**

По данным Реестра договоров аренды земельных участков по состоянию на 01.01.2015г. было заключено 1994 договора, на общую площадь 17 977 га, в том числе 1770 договоров с физическими лицами, на общую площадь 2840 га и 224 договора с юридическими лицами, на общую площадь 15 137 га.

В соответствии с представленным к проверке реестром договоров аренды земельных участков, по состоянию на 01.01.2016г. заключено 1549 договоров, на общую площадь 15 687 га, в том числе 1308 договоров с физическими лицами, на общую площадь 492 га и 241 договоров с юридическими лицами, на общую площадь 15 195,67 га.

В 2015 году Администрацией Сортавальского муниципального района было заключено 75 договоров аренды земельных участков из них 42 договора с физическими лицами, на общую площадь 8,13 га и 33 договора с юридическими лицами, на общую площадь 22,05 га.

Общее количество договоров аренды земельных участков за 2015 год уменьшилось на 445 договоров или на 22%.

На сокращение общего количества договоров на конец 2015 года повлияло ряд причин:

1. Законом N 171-ФЗ внесены изменения в Земельный кодекс и Закон N -137-ФЗ, вступившие в силу с 01.03.2015. Полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории поселений, перешли к входящим в состав Сортавальского муниципального района поселениям. Возможность переоформления договорных отношений Администрацией Сортавальского муниципального района по данным договорам исключена.
2. В течении года МКУ «Н-ИНВЕСТ» проводилась работа по инвентаризации реестра действующих договоров аренды, в результате из реестра были исключены договора, расторгнутые ранее.
3. Были расторгнуты договора аренды участков, не поставленных на кадастровый учет.

Начислено арендной платы за земельные участки в 2015 г. - 25 407,5 тыс. руб. Поступило арендной платы - 19 264,0 тыс. руб., или 76% от начисленных сумм.

За аналогичный период 2014 года начисления по арендным платежам произведены в сумме 30 198,3 тыс. руб., поступления арендной платы - 17 459,21 тыс. руб., что составляло 58% от начисленных сумм.

Нужно отметить, что в 2015 году наблюдается увеличение на 1 804,79 тыс. руб. поступлений арендной платы по сравнению с 2014 годом, а также увеличение процента поступления арендной платы от начисленных за год сумм. В 2014 году указанный процент составлял 58%, в 2015 году-76%.

Размер арендной платы за использование земельных участков, и сроки её внесения в 2015 году должен был определяться в соответствии с Законом Республики Карелия от 10.06.2013 №1712-ЗРК «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Республике Карелия» (далее - «Закон 1712-ЗРК») и изданным в соответствии с ч.2 ст.3 Закона 1712-ЗРК Постановления Правительства Республики Карелия от 17.04.2014 №120-П «Об установлении арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Республики Карелия или государственная собственность на которые не разграничена» (далее -«Постановление 120-П»).

# Согласно пунктам 1 и 2 Постановления N 120-П годовая арендная плата за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена определяется как выраженный в рублях процент кадастровой стоимости земельного участка и устанавливается в размере, определяемом в зависимости от целей предоставления.

Размер арендной платы и сроки ее внесения за участки, находящиеся в собственности Сортавальского муниципального района должны определяться в соответствии с «Порядком определения размера арендной платы на земельные участки в муниципальной собственности», утвержденным Решением Совета Сортавальского муниципального района №181 от 23.06.2011г.

Входе контрольного мероприятия проведена выборочная проверка полноты начисления арендной платы за 2015 год по 60 договорам с физическими лицами и 25 договорам с юридическими лицами.

При проверке правильности исчисления арендной платы за земельные участки, предоставленные по договорам аренды, установлено, что расчет суммы арендной платы за 2015 год произведен в соответствии с действующими нормативными правовыми актами за исключением расчета арендной платы по договору №1978 от 27.06.2011г.

По договору аренды №1978 от 27.06.2011г. земельного участка с кадастровым номером не верно произведен расчет размера арендной платы, подлежащей уплате за 2015 год. Для расчета суммы арендной платы за земельный участок, предоставленный под индивидуальное жилищное строительство в соответствии с пп.з п.2 Постановления N 120-П должен применятся процент от кадастровой стоимости земельного участка равный 0,6 (двукратная ставка земельного налога). Для расчета арендной платы применен процент от кадастровой стоимости равный 0,8.

При проверке правильности отражения в бухгалтерском учете операций по начислению арендной платы за земельные участки установлены, случаи недостоверного отражение данных о начисленных за 2015 год суммах:

1.По данным оборотно-сальдовой ведомости по счету 205.21 за 2015 год не отражены начисления в сумме 2 535,48 руб. по договору №1916 от 22.04.2011г. Согласно представленным пояснениям начисления по данному договору отражены в бухгалтерском учете в 2016 году.

2. По договору №2849 от 27.12.2013г. согласно расчета начислена арендная плата в сумме 227,29 руб., по данным Журнала-ордера №5 в бухгалтерском учете по данному договору отражены начисления в сумме – 89,43 руб. Расхождение начисленной суммы с данными бухгалтерского учета составляет -137,86 руб. Согласно представленным пояснениям начисления по данному договору отражены в бухгалтерском учете в 2016 году.

3. По договору №1375 от 24.10.2008г. согласно расчета начислена арендная плата в сумме 133,02 руб., по данным Журнала-ордера №5 в бухгалтерском учете по данному договору начисления не отражены. Согласно представленным пояснениям начисления по данному договору отражены в бухгалтерском учете в 2016 году.

4.По договору №1567 от 26.11.2009г. согласно расчета на 2015 год начислена арендная плата в сумме 3 838,03 руб., по данным Журнала-ордера №5 в бухгалтерском учете по данному договору отражены начисления в сумме – 4 286,97 руб. Расхождение начисленной суммы с данными бухгалтерского учета составляет -448,94 руб.

5.По договору №2967 от 04.06.20014г. согласно расчета на 2015 год начислена арендная плата в сумме 619,01 руб., по данным Журнала-ордера №5 в бухгалтерском учете по данному договору отражены начисления в сумме – 9 171,86 руб. Расхождение начисленной суммы с данными бухгалтерского учета составляет -8 552,85 руб.

Данные факты является нарушением Инструкции N 157н и статьи 13 Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ. «О бухгалтерском учете» и привели к искажению суммы дебиторской задолженности как самого учреждения, так и отчетности Сортавальского муниципального района по состоянию на 31.12.2015г. на сумму 11 820,15 рублей.

В соответствии с условиями заключенных договоров аренды, в случае неуплаты арендатором платежей в установленный договором срок арендодатель имеет право выставить пени в размере 0,1-0,2% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

В проверяемом периоде МКУ «Н-ИНВЕСТ» по договорам аренды земельных участков по которым сумма оплаты не поступает в установленный договором срок данное право не использовалось, за исключением случаев подачи обращении о взыскании задолженности в судебном порядке.

Комиссией по бюджету, (протокол заседания Комиссии от 19.06.2015г.) «Н-ИНВЕСТ» были даны рекомендации об использовании права начисления пени, предусмотренные договорными отношениями, которые были приняты к сведению, но в работе применены только в случае подачи обращении о взыскании задолженности в судебном порядке.

Контрольно-счетный комитет СМР отмечает, что, не используя возможность, предусмотренную договорными отношениями по начислению пеней за просрочку платежа, арендодатель не стимулирует арендаторов, нарушивших срок оплаты по договору к своевременному погашению задолженности по арендной плате.

По данным оборотно-сальдовой ведомости по счету 205.21 (КБК 00111105025050000 и 00111105013100000) задолженность по арендным платежам на 01.01.2016г. составляет 25 611,0 тыс. руб. В ходе проверки выявлено, что основная часть задолженности по арендным платежам является просроченной. В нарушение п. 167 Инструкции 191-н в [разделе 2](#sub_522) Сведений по дебиторской и кредиторской задолженности ([ф. 0503169](#sub_503169)) по состоянию на 01.01.2016г. представленной МКУ «Н-ИНВЕСТ» в составе годовой бюджетной отчетности за 2015 год не раскрыта аналитическая информация о просроченной дебиторской задолженности.

**4.Своевременность поступления арендной платы за землю 2015 год и ведение работы по взысканию просроченной задолженности.**

По данным бухгалтерского учета МКУ «Н-ИНВЕСТ» задолженность по арендным платежам на начало 2015 года составляла 28 316,0 тыс. руб.

В течении 2015 года в результате проведенной МКУ «Н- ИНВЕСТ» работы по инвентаризации задолженности были выявлены суммы арендной платы, излишне начисленные арендаторам за прошлые года по различным основаниям (выкуп земельного участка, отсутствие информации о расторжении договора). Также в проверяемом периоде учреждением был произведен перерасчет ранее начисленной арендной платы арендатору ЗАО «Кей Форест», сумма начислений уменьшена на 3 838,3 тыс. руб., из-за уменьшения по решению суда кадастровой стоимости земельного участка, исходя из которой производился расчет.

В результате произведенного перерасчета ранее начисленной арендной платы общая сумма задолженности арендаторов была уменьшена на 8 848,5 тыс. руб. Таким образом, фактическая сумма задолженности на 01.01.2015 года составляла – 19 467,5 тыс. руб. (28 316,0-8 848,5).

По данным бухгалтерского учета (Журнал-ордер №5) начисления арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, а также за участки, государственная собственность на которые не разграничена за 2015 год составило 25 407,5 тыс. руб.

Сумма начисленной арендной платы за 2015 год, срок уплаты по которой определен в Расчетах арендной платы как 01 апреля 2015 года составляет – 17 241,9 тыс. руб. (25 407,5 - 8 165,6 (арендная плата вносится ежеквартально, срок уплаты –после 15.04.2015г.)).

Таким образом, задолженность арендаторов, сложившаяся из суммы задолженности на начало года и начислений за 2015 год по которым срок уплаты, согласно расчета за 2015 год установлен как 01.04.2015 года составила 36 709,4 тыс. руб. (19 467,5 тыс. руб. + 17 241,9 тыс. руб.).

По данным бухгалтерского учета (данные главной книги по счету 210.02) поступления арендной платы на 01.04.2015 года составило – 3 639,12 тыс. руб. Сумма поступившей арендной платы по состоянию на 01.04.2015 года составила менее 10% начисленной по сроку уплаты суммы.

При анализе причин низкого процента своевременного поступления арендных платежей от арендаторов - физических лиц установлено, что арендаторы, нарушая условия договоров аренды, согласно которым обязаны ежегодно по собственной инициативе получать расчет арендной платы, не получают расчеты (отсутствует подписи в получении расчетов) либо получают расчеты позднее срока уплаты, указанного в расчете (дата получения расчета позднее даты уплаты, указанной в расчете).

Контрольно-счетный комитет рекомендует до наступления срока уплаты арендных платежей, через средства массовой информации проводить работу по информированию арендаторов земельных участков о необходимости получения расчетов по арендной плате и сроках ее уплаты, а также проводить адресную рассылку расчетов используя как услуги почтовой связи, так и альтернативные средства (электронную почту).

Низкий процент поступления арендных платежей за земельные участки в установленные договорами сроки обуславливает необходимость ведения оперативной претензионной работы.

Согласно пункту 2. Статьи 160.1. БК РФ МКУ- «Недвижимость-Инвест», как администратор доходов бюджета обладает бюджетными полномочиями по взысканию задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки.

В соответствии с пунктом 3 Порядка осуществления подведомственными учреждениями, полномочий администратора доходов бюджета Сортавальского муниципального района (Приложение №2 к Распоряжению администратора Сортавальского муниципального района №2416 от 30.12 2014г.) МКУ «Н-ИНВЕСТ», как администратор доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки должно обеспечивать контроль над полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, осуществлять взыскание задолженности по платежам в бюджет Сортавальского муниципального района, а также пеней и штрафов.

В ходе проверки установлено, что нормативный правовой акт, устанавливающий порядок взыскания задолженности по платежам в бюджет, пеней (ведения претензионной работы) и назначении лиц, ответственных за осуществление работы по взысканию просроченной задолженности по администрируемым доходам в МКУ «Н-ИНВЕСТ» отсутствует. Порядок осуществления подведомственными учреждениями, полномочий администратора доходов бюджета Сортавальского муниципального района не содержит порядка взыскания администраторами задолженности по администрируемым доходам.

Согласно пункту 3. статьи 160.1. БК РФ Бюджетные полномочия администраторов доходов бюджета осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с доведенными до них главными администраторами доходов бюджета, в ведении которых они находятся, правовыми актами, наделяющих их полномочиями администратора доходов бюджета.

Данные бухгалтерского учета об основных должников по арендной плате на 01.01.2015г. и на 01.01.2016г. приведены в Таблице №2:

 Таблица №2, тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Наименование** | **Сальдо на 01.01.2015г.** | **Сальдо на 01.01.2016** |
| КРОО ООО "МФР" | 6 735,2 | 5 002,3 |
| ООО "Кейносет" | 141,8 | 141,8 |
| ООО "Росгаз" | 327,9 | 655,9 |
| ООО "Рустранс" | 7 943,0 | 13 423,9 |
| ООО "Русфорест" | 267,8 | 350,7 |
| ООО "ТНХ" | 111,6 | 222,9 |
| ООО "Хонка-Сари" | 639,9 | 639,9 |
| СНП "ЯНИС" | 484,7 | 510,6 |
| СНТ "Приладожье" | 852,6 | 905,5 |
| ЗАО "Вяртсильский метизный завод" | 88,7  | 271,8 |
| Кондратьев Сергей Геннадьевич | 318,0  | 436,0 |
| Мостяев Игорь Николаевич | 129,9  | 211,9  |
| ООО "Карелпродактс" | 1 303,9   | 362,1 |

На 01.01.2015 года по данным оборотно-сальдовой ведомости по счету 205.21 (КБК 00111105025050000 и 00111105013100000) количество арендаторов земельных участков, имеющих задолженность по арендной плате составляло 979, из них 378 арендаторов задолженность которых составляет более 3,0 тыс. руб. Общая сумма задолженности арендаторов, имеющих задолженность менее 3,0 тыс. руб. составляет 490,9 тыс. руб.

В течении 2015 года МКУ «Н-ИНВЕСТ» проводилась претензионная работа в отношении просроченной задолженности по арендной плате.

Всего в 2015 году выставлено 186 претензий в адрес 164 арендаторов (на сумму 21 214,0 тыс. руб.), 22 претензии являются повторными.

Таким образом, проводимая в 2015 году претензионная работа охватила 17% арендаторов, имеющих задолженность на начало проверяемого периода или 44% арендаторов с суммой задолженности на начало проверяемого периода более 3,0 тыс. руб.

В результате направления претензий арендаторами погашена задолженность в сумме 4 686,0 тыс. руб., что составляет 24% от общей суммы поступлений от аренды земельных участков за 2015 год.

В течение 2015 года по 7 арендаторам: Мазур Н.Н., Желнов С.Д., ООО «Экотранс», Мостяев И.Н., КРО ООО «МФР», ПК Сортавальский ДРСК ООО «Ладога Мансиирто» подготовлены и переданы обращения в судебные органы о взыскании просроченной задолженности по арендным платежам на общую сумму 6 256,78 тыс. руб., и пени 2 142,64 тыс. руб.

Судебными органами приняты решения о взыскании задолженности арендаторов в сумме 5 794,06 и пени 1 989,0 тыс. руб. Арендаторами ООО «Ладога Мансиирто, Желнов С.Д, ООО «Экотранс» задолженность погашена по результатам заключенного в судебном процессе соглашения, на общую сумму 462,69 тыс. руб.

 По данным бухгалтерского учета (оборотно-сальдовая ведомость по счету 205.21) задолженность по арендной плате на 01.01.2016 года составляет - 25 611,0 тыс. руб. Сумма задолженности сопоставима с суммой, начисленной годовой арендной платы за все предоставленные в аренду земельные участки (25 407,5 тыс. руб.).

 При сложившимся на конец проверяемого периода размере задолженности и низком проценте охвата арендаторов, имеющих задолженность (17% арендаторов, имевших задолженность на начало проверяемого периода) проведенный МКУ «Н-ИНВЕСТ» в 2015 году объем претензионной работы можно оценить, как недостаточный. Проведенная в 2015 году работа не обеспечила полного и своевременного поступления в бюджет Сортавальского муниципального района доходов от сдачи в аренду земельных участков.

 Контрольно-счетный комитет СМР отмечает, что наличие нормативного правового акта, устанавливающего порядок претензионной работы с просроченной задолженностью, могло бы способствовать увеличению поступления доходов от использования имущества.

 Отсутствие своевременной претензионной работы увеличивает риск потерь собственных доходов бюджета Сортавальского муниципального района из-за невозможности их взыскания в связи с истечением срока давности.

В ходе контрольного мероприятия проведена проверка проведения инвентаризации просроченной дебиторской задолженности.

Согласно статье 11 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", нормам Инструкции N 157н, пункту 7 Инструкции N 191н перед составлением годовой бюджетной отчетности должна быть проведена инвентаризация активов и обязательств.

По данным бухгалтерского учета (оборотно-сальдовая ведомость по счету 205.21) на начало и конец проверяемого периода числится дебиторская задолженность по арендаторам, договора аренды с которым расторгнуты (в Реестре действующих договоров аренды договора с указанными арендаторами не числятся). По данным бухгалтерского учета (оборотно-сальдовая ведомость по счету 205.21) за 2014 год задолженность по арендаторам, отраженная в Таблице №3 числилась в тех же суммах по состоянию на 01.01.2014 года.

Наименование арендаторов и суммы задолженности на начало и конец проверяемого периода отражены в Таблица №3.

Таблица №3, руб.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование арендатора** | **Задолженность на 01.01.2015г.** | **Задолженность на 01.01.2016г.** |
| Благотврительный фонд "Общественное взаимодействие" | 61 212,86 | 61 212,86 |
| Дердиященко И.В. Нелаева С.Н. Васильевич | 12 654,61 | 12 654,61 |
| ЗАО "РОСТЭК-Сортавала" | 28 012,20 | 28 012,20 |
| Конищева Юлия Сергеевна | 36 300,47 | 36 300,47 |
| МУП "Племсовхоз имени А.М. Дзюбенко" | 10 736,16 | 10 736,16 |
| ОАО "Приладожское" | 10 881,34 | 10 881,34 |
| ООО "Регина" | 12 446,85 | 12 446,85 |

В ходе проверки выявлено, что претензионная работа относительно просроченной задолженности по арендаторам, отраженным в Таблице №3 в проверяемом периоде не проводилась.

Согласно данным представленной к проверке инвентаризационной описи №1 от 01.11.2015г. дебиторская задолженность указанными дебиторами подтверждена, однако факт подтверждения задолженности, (акты сверки задолженности) к проверке представлен не были.

Указанное обстоятельство свидетельствует о формальном проведении инвентаризации дебиторской задолженности по арендной плате за земельные участки на сумму 172 244,49 руб., так как фактическая сверка расчетов с дебиторами не проводилась (документальное подтверждение не представлено). Формальное проведение инвентаризации просроченной задолженности способствует искажению данных об активах (дебиторской задолженности) содержащихся в финансовой отчетности Сортавальского муниципального района.

Формальное проведение инвентаризации дебиторской задолженности перед составлением годового отчета является нарушением статьи 11 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Инструкции N 157н, пункта 7 Инструкции N 191н.

В целях более эффективного управления дебиторской задолженностью по арендным платежам за муниципальное имущество и земельные участки, недопущения искажения финансовой отчетности Постановлением Администрации Сортавальского муниципального района №78 от 02.06.2013г. утвержден «Порядок признания безнадежной к взысканию и списания дебиторской задолженности по арендной плате и пеням за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности Сортавальского муниципального района и земельными участками, находящимися в собственности муниципального района или государственная собственность на которые не разграничена». Данным порядком определены основания для признания задолженности безнадежной и ее списания.

Своевременная и полная инвентаризация дебиторской задолженности должна проводится в том числе с целью выявления оснований для признания ее безнадежной к взысканию в соответствии с Порядком утвержденным Постановлением Администрации Сортавальского муниципального района №78 от 02.06.2013г.

**5.Проверка полноты начисления арендной платы за имущество.**

В учетной политике МКУ «Н-ИНВЕСТ» разработана форма реестра действующих договоров аренды муниципального имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района, 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., и на 31.12.2015г.

По данным реестра, представленного МКУ «Н-ИНВЕСТ»:

- по состоянию на 01.01.2015 года числиться 50 договоров, общая площадь сдаваемого в аренду имущества 3 052,9 кв. метров, в том числе 3 договора аренды муниципального движимого имущества (автобусы ПАЗ).

- по состоянию на 01.01.2016г. года - 18 договоров, общая площадь сдаваемого в аренду имущества 2 553,6 кв. метров, в том числе 1 договор аренды муниципального движимого имущества (автобус ПАЗ).

В 2015 году заключено 10 договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Сортавальского муниципального района, расторгнуто 22 договора. На снижение общего количества договоров аренды на конец проверяемого периода значительное влияние оказало закрепление на праве хозяйственного ведения за МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство Сортавальского муниципального района» 20 объектов недвижимого имущества общей площадью 1 095,7 м. кв. в соответствии с Распоряжением администрации Сортавальского муниципального района №963 от 14.07.2015г.

По данным оборотно–сальдовой ведомости по счету 205.21 (КБК 00111109045050000) начисления по арендной плате в 2015 году произведены в сумме – 6 779,86 тыс. рублей, поступления указанных платежей - 5 018,3 тыс. рублей, что составило 74,0% от суммы, начисленной в 2015 году.

Начисления по арендной плате в 2014 году составляли- 7 136,6 тыс. рублей, поступления указанных платежей - 6 426,9 тыс. рублей, что составило 90% от суммы, начисленной в 2014 году.

При значительном снижении общего количества договоров (на 62%) в проверяемом периоде наблюдается снижение начисленных сумм арендной платы на 356,74 тыс. рублей или на 5% по сравнению с 2014 годом. Снижение поступлений указанных доходов в 2015 году по сравнению с 2014 годом составило 1 408,6 тыс. рублей или 22,0%.

Нужно отметить, что в трехлетнем периоде наблюдалось снижение процента поступления арендной платы от начисленных за год сумм. Так в 2013 году указанный процент составлял 102, в 2014 году- 90%, в 2015 году-74%.

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).

Постановлением 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 пунктом 2 Постановления №184 арендодателем муниципального имущества с 01.01.2013 года должны быть внесены изменения в действующие договоры аренды муниципального имущества в связи с увеличением ставки арендной платы за квадратный метр.

Выборочной проверкой полноты начисления арендной платы за 2015 год по договорам аренды имущества установлено:

1.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 66 780,00 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 01.01.2015г. составлял 73 458,0 руб. в месяц. (при расчете был применен коэффициент деятельности – 1,4 (офисные помещения) (330 руб. х 159 м.кв х 1 х 1 х 1,4). В период с 01.01.2015 г. по 14.07.2015 г. (с 15.07.2015г.-арендодатель МУП «ЖКХ СМР») начисление арендной платы за помещение, предоставленное в аренду ОАО «ЕИРЦ РК» производилось в размере 66 780,00 руб. в месяц, исходя из ставки 300 руб. за 1 м.кв (300 х 159 м.кв х 1 х 1 х 1,4) а не из расчета, установленного Методикой в размере 73 458,00 руб. в месяц (330 руб. х 159 м.кв х 1 х 1 х 1,4). В результате не доначислена арендная плата по договору с ОАО «Единый информационно – расчетный центр РК» за 2015 год в сумме 43 084,0 руб.

2.По договору аренды недвижимого имущества № 27 от 15.08.2007 г. с ОАО «Малая энергетика» предоставлено в аренду двухэтажное здание котельной, расположенное в п. Кааламо общей площадью 1 289,1 м.кв. На основании Постановления Правительства РК от 03.08.2015г. №238-П «О разграничении имущества, находящегося в муниципальной собственности Кааламского и Хаапалампинского сельских поселений» указанное имущество принято в собственность Сортавальского муниципального района (с 03.08.2015г. – арендодатель МКУ «Н-ИНВЕСТ»). Право собственности зарегистрировано за Сортавальским муниципальным районом. (свидетельство о государственной регистрации права от 26.08.2015 года).

По данным бухгалтерского учета (Журнал-ордер №5) расчет и начисление арендной платы за здание котельной за период с августа по декабрь 2015 года производилось в сумме 1 160,19 рублей в месяц при этом для расчета применялась ставка арендной платы 180 руб. за 1 квадратный метр (Приложение №1 к договору №27). Размер арендной платы, рассчитанный исходя из ставки арендной платы 180 руб. за 1 квадратный метр установлен в соответствии с Дополнительным соглашением от 15.07.2008 года № 21 к договору аренды. С 15.07.2008 года размер арендной платы не изменялся.

Постановлением №184 с 01.01.2013 года установлена ставка арендной платы за 1 квадратный метр в размере 330 рублей. В соответствии с пунктом 2 Постановления №184 арендодателем муниципального имущества с 01.01.2013 года должны быть внесены изменения в действующие договоры аренды муниципального имущества.

Условия договора № 27 от 15.08.2007 г. с ОАО «Малая энергетика» позволяют изменят размер арендной платы (п.3.1.3 договора).

Арендная плата по договору аренды недвижимого имущества № 27 от 15.08.2007 г. рассчитанная исходя из ставки 330 руб. составляет 2 127,02 в месяц. Не доначислена арендная плата за 2015 год ОАО «Малая энергетика» в сумме 4 834,15 руб. ((2 127,02-1 160,19) х 5 месяцев).

3.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 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 согласно приложения №1 к договору аренды в 2015 году 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 размер месячной арендной платы составил 12 502,20 руб. (330 х 54,2 х 1 х 1 х 0,7). Рассчитанный по Методике размер арендной платы составляет 19 674,6 руб. (330 х 54,2 х 1 х 1 х 1,1). Не доначислена арендная плата за период с января по июнь 2015 года включительно в сумме 42 926,4 руб.

Всего проверкой полноты начисления арендной платы установлено, не доначисление арендной платы за 2015 год в сумме 90 844,79 руб.

По данным бухгалтерского учета (оборотно-сальдовая ведомость по счету 205.21 КБК 00111109045050000) по состоянию на 01.01.2016г. числится задолженность за 29 арендаторами имущества на общую сумму 4 479,2 тыс. руб.

В ходе проверки выявлено, что основная часть задолженности по арендным платежам является просроченной. В нарушение п. 167 Инструкции 191-н в [разделе 2](#sub_522) Сведений по дебиторской и кредиторской задолженности ([ф. 0503169](#sub_503169)) на 01.01.2016г. представленной МКУ «Н-ИНВЕСТ» в составе годовой отчетности за 2015 год не раскрыта аналитическая информация о просроченной дебиторской задолженности.

**6.Своевременность поступления арендной платы за имущество в 2015 году и ведение работы по взысканию просроченной задолженности.**

Анализ полноты поступления арендной платы за имущество в 2015 году показал, что процент поступления составляет 76% от начисленной за год суммы арендных платежей.

По данным бухгалтерского учета задолженность по арендным платежам за имущество на 01.01.2015 года составляла 2 916,8 тыс. рублей, на 01.01.2016 года – 4 479,2 тыс. рублей. Увеличение суммы задолженности по арендной плате за имущество на конец года составило 1 562,4 тыс. рублей или 53% по отношению к 01.01.2015г.

На увеличение общей суммы задолженности за проверяемый период значительное влияние оказало увеличение размера задолженности по арендатору ООО «Кондор». Задолженность указанного арендатора (1 093,2 тыс. руб.) составляла 37% от общей суммы задолженности на начало года и 47% на конец года (2 094,34 тыс. руб.). В течение 2015 года сумма задолженности ООО «Кондор» возросла в два раза. В 2015 году ООО «Кондор» перечислило в бюджет Сортавальского муниципального района 462,96 тыс. руб.

Данные бухгалтерского учета об арендаторах, основных должниках по арендной плате за имущество на начало и конец проверяемого периода и суммах задолженности приведены в Таблице №4.

Таблица №4, руб.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование арендатора** | **Задолженность на 01.01.2015г.** | **Задолженность на 01.01.2016г.** |
| ИП Дубровская Н.В. | 175 282,80 | 285 489,22 |
| КРОО "Белый клык" | 50 511,10 | 50 511,10 |
| Нотариус Бибко А.Э. | 11 043,00 | 40 987,60 |
| ОО "ФК Сортавала" | 311 722,09 | 311 722,09 |
| ООО "Вегар" | 177 544,40 | 177 544,40 |
| ООО "Драйв" | 15 814,66 | 142 527,08 |
| ООО "Изобилие" | 19 271,00 | 109 117,56 |
| ООО "Кондор" | 1 093 228,97 | 2 094 340,10 |
| ООО "Лемарк" | 21 318,64 | 70 398,40 |
| ООО "Ракурс" | 393 256,20 | 393 256,20 |
| ООО "Рослав" |   | 123 433,33 |
| ООО "Сезан" | 42 506,80 | 42 506,80 |
| ООО "Сорсу спорт" | 55 005,95 | 55 005,95 |
| ООО "Традиция норд" |   | 75 154,84 |
| ООО "Транссервис" | 33 857,60 | 31 552,67 |
| ООО "Шанс" | 455 140,90 | 455 140,90 |

Общее количество арендаторов, имеющих задолженность на начало 2015 года составляло 33, на конец года 29.

Более половины суммы (52%) от общей суммы задолженности на начало 2015 года (1 513 308 руб.) составляет задолженность арендаторов, по исполнительным листам, которая, согласно данных представленного к проверке Реестра начисления арендной платы за имущество, числиться в тех же суммах по данным бухгалтерского учета на 01.01.2013г., в том числе:

* ИП Говор И.Г. - 27 621,12 руб.;
* КРОО «Белый клык» - 50 511,10 руб.;
* ОО «ФК Сортавала» - 311 722,0 руб.;
* ООО «Вегар» - 177 544,40 руб.;
* ООО «Ракурс» - 393 256,20 руб.;
* ООО «Сезан» - 42 506,80 руб.;
* ООО «Сорсу спорт» - 55 005,95 руб.;
* ООО «Шанс» - 455 140,90 руб.;

Задолженность указанных арендаторов составляет 33% от суммы задолженности на конец 2015 года.

По результатам проведении инвентаризации обязательств перед составлением годовой бюджетной отчетности за 2015 год, согласно представленной к проверке инвентаризационной описи №1 от 01.11.2015г., дебиторская задолженность арендаторов: КРОО "Белый клык", ОО "ФК Сортавала, ООО "Вегар", ООО "Сезан", ОО "Сорсу-спорт" на общую сумму 637 290,34 руб. была признана не подтвержденной, с истекшим сроком давности.

Задолженность по арендной плате ООО "Шанс" (455 140,90 руб.), ООО "Ракурс" (393 256,20 руб.), ИП Говор И.Г. (27 621,12 руб.) на общую сумму 876 018,22 руб., в соответствии с представленной к проверке инвентаризационной описью №1 от 01.11.2015 г., дебиторами подтверждена, однако документы, подтверждающие суммы задолженности на дату проведения инвентаризации к проверке не представлены.

Кроме того, согласно данным акта проверки №03/13 от 24.04.2013г. проведенной в МКУ «Н-ИНВЕСТ» Финансовым управлением Сортавальского муниципального района исполнительные листы по взысканию задолженности с ООО «Ракурс» и ООО «Шанс» возвращены взыскателю в связи с невозможностью взыскания в 2012 году.

# Указанный факт свидетельствует о формальном проведении инвентаризации дебиторской задолженности на сумму 876 018,22 руб. по дебиторам ООО "Шанс", ООО "Ракурс" ИП Говор И.Г., так как задолженность на дату проведения инвентаризации фактически не подтверждена.

Формальное проведение инвентаризации просроченной задолженности способствует искажению данных содержащихся об активах (дебиторской задолженности) в финансовой отчетности как самого учреждения, так и отчетности Сортавальского муниципального района за 2015 год.

В течение 2015 года МКУ «Н- ИНВЕСТ» велась претензионная работа относительно арендаторов, имеющих задолженность по арендной плате. В течение года выставлено 28 претензий в адрес 11 арендаторов (ИП Дубровская Н.В, ООО «Кондор», ООО «Драйв», ООО «Изобилие», ИП Сахатарова С.М., ООО «Росслав», ООО Традиция Норд», Бибко А.Э., ООО «Транссервис», ООО «Пассажирские перевозки» ООО «Лемарк» на общую сумму 2 524 688 руб., в том числе пени 746 962,75 руб. (16 претензий являются повторными).

Подготовлено и направлено 13 исковых заявлений в судебные органы о взыскании задолженности по арендной плате и пени за просрочку платежа в отношении 7 арендаторов: ИП Дубровская Н.В., ООО «Кондор», ООО «Транссервис», ООО «Россслав», ООО «Традиция Норд», Бибко А.Э.

В результате судебными органами были приняты решения о взыскании задолженности на общую сумму 2 458 495 руб. в том числе пени 709 818 руб.

Из 13 исковых заявлений, направленных в судебные органы о взыскании арендной платы и пени за просрочку платежа 6 заявлений в отношении основного должника ООО «Кондор». Судебными органами приняты решения о взыскании задолженности в отношении ООО «Кондор» в сумме 1 759 229 руб., том числе пеней 482 630 руб. Договора с ООО «Кондор» были расторгнуты 31 декабря 2015 года.

С ООО «Транссервис» заключено мировое соглашение, подписан график погашения задолженности. В 2015 году график погашения задолженности ООО «Транссервис» соблюдался.

Таким образом, в 2015 году МКУ «Н-ИНВЕСТ» велась работа по взысканию задолженности относительно всех арендаторов, имеющих просроченную задолженность за исключением задолженности по исполнительным листам (которая числится по состоянию на 01.01.2013г.) и арендатора ИП Чабин С.А. (Договор 33 от 31.01.2008г. расторгнут. Арендуемый объект передан ИП Чабину С.А. по договору купли продажи от 11.08.2015г.). По данным бухгалтерского учета задолженность ИП Чабина С.А. перед бюджетом на 01.01.2016г. составила 1 809,44 руб. На момент проведения контрольного мероприятия задолженность ИП Чабиным С.А. не погашена.

**7.Выводы:**

1.В 2015 году увеличился общий объем поступления в бюджет Сортавальского муниципального района доходов от сдачи в аренду имущества, в том числе земельных участков, относительно 2014 года. Общая сумма за 2015 год составила - 17 267,0 тыс. руб., что на 1 982,3 тыс. руб. или на 13% больше суммы, поступившей в 2014 году (15 284,7 тыс. руб.). При этом сумма дохода от аренды земельных участков увеличилась на 38% и составила 12 248,7 тыс. руб., а доходы в виде арендной платы за имущество снизились на 22% и составили 5 018,3 тыс. руб. Причиной снижения объема полученных доходов от аренды имущества послужило, значительное сокращение общего количества договоров (64%), а также увеличение задолженности арендатора ООО «Кондор», которая на конец года составила 2 094,34 тыс. руб. (за 2015 год увеличилась в 2 раза).

2.При выборочной проверке правильности исчисления арендной платы за земельные участки, предоставленные по договорам аренды, установлено, что расчет суммы арендной платы за 2015 год произведен в соответствии с действующими нормативными правовыми актами за исключением расчета арендной платы по договору №1978 от 27.06.2011г.

3. При проверке правильности отражения в бухгалтерском учете операций по начислению арендной платы за земельные участки установлены, случаи недостоверного отражение данных о начисленных за 2015 год суммах.

Нарушения Инструкции N 157н и статьи 13 Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ. «О бухгалтерском учете» привели к искажению информации о дебиторской задолженности, по состоянию на 31.12.2015г., содержащейся в годовой отчетности как самого учреждения, так и в отчетности Сортавальского муниципального района на сумму 11 820,15 рублей.

4.В проверяемом периоде МКУ «Н-ИНВЕСТ» не использовало право начисления пени за просрочку платежа по договорам аренды земельных участков, по которым сумма оплаты не поступает в установленный договором срок, за исключением случаев подачи обращений о взыскании задолженности в судебном порядке.

5. Проверкой своевременности поступления арендных платежей за земельные участки установлено:

-на 01.01.2015 года количество арендаторов земельных участков, имеющих задолженность по арендной плате - 979, из них 378 арендаторов задолженность которых составляет более 3,0 тыс. руб. Общая сумма задолженности арендаторов, имеющих задолженность менее 3,0 тыс. руб. - 490,9 тыс. руб.;

-сумма поступившей арендной платы по состоянию на 01.04.2015 года составила менее 10% от начисленных сумм, срок уплаты по которым на указанную дату наступил;

-задолженность по арендной плате на 01.01.2016 года составляет - 25 611,0 тыс. руб. Сложившаяся задолженности сопоставима с суммой, начисленной годовой арендной платы за все предоставленные в аренду земельные участки (25 407,5 тыс. руб.).

При анализе причин низкого процента своевременного поступления арендных платежей от арендаторов - физических лиц установлено, что арендаторы, нарушая условия договоров аренды, согласно которым обязаны ежегодно по собственной инициативе получать расчет арендной платы, не получают расчеты, либо получают расчеты позднее срока уплаты, указанного в расчете.

6. Согласно пункту 2. Статьи 160.1. БК РФ МКУ- «Недвижимость-Инвест», как администратор доходов бюджета обладает бюджетными полномочиями по взысканию задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов по администрируемым доходам. Согласно пункту 3. статьи 160.1. БК РФ бюджетные полномочия администраторов доходов бюджета осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с доведенными до них главными администраторами доходов бюджета, в ведении которых они находятся, правовыми актами, наделяющих их полномочиями администратора доходов бюджета.

Нормативный правовой акт, устанавливающий порядок осуществления взыскания задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов по администрируемым МКУ «Н-ИНВЕСТ» доходам главным администратором Администрацией Сортавальского муниципального района не установлен. Порядок осуществления подведомственными учреждениями, полномочий администратора доходов бюджета Сортавальского муниципального района не содержит порядка взыскания администраторами задолженности по администрируемым доходам.

7. Проводимая в 2015 году претензионная работа охватила 17% арендаторов, имеющих задолженность на начало проверяемого периода или 44% арендаторов с суммой задолженности на начало проверяемого периода более 3,0 тыс. руб. За 2015 год выставлено 186 претензий в адрес 164 арендаторов.

 При сложившимся на конец проверяемого периода размере задолженности (25 611,0 тыс. руб.) и низком проценте охвата арендаторов, имеющих задолженность (17%), проведенный объем претензионной работы МКУ «Н-ИНВЕСТ» в 2015 году можно оценить, как недостаточный. Отсутствие своевременной претензионной работы увеличивает риск потерь собственных доходов бюджета Сортавальского муниципального района из-за невозможности их взыскания в связи с истечением срока давности.

8. Проверкой полноты начисления арендной платы за 2015 год по договорам аренды имущества установлено нарушение Положения №178 и Постановления №184 выразившееся в не доначислении арендной платы на общую сумму 90,84 руб., в том числе:

- ОАО «Единый информационно – расчетный центр РК» в сумме 43,08 тыс. руб.;

- ОАО «Малая энергетика» в сумме 4,83 тыс. руб.;

- ИП Дубровской Н.В. в сумме 42,93 тыс. руб.

Указанное нарушение является неэффективным использованием имущества Сортавальского муниципального района.

9. В нарушение п. 167 Инструкции 191-н в [разделе 2](#sub_522) «Сведений по дебиторской и кредиторской задолженности» ([ф. 0503169](#sub_503169)) по состоянию на 01.01.2016г. представленной МКУ «Н-ИНВЕСТ» в составе годовой бюджетной отчетности за 2015 год не раскрыта аналитическая информация о просроченной дебиторской задолженности по арендным платежам.

10. Задолженность по арендным платежам за имущество в течение 2015 года увеличилась на 53% и на 01.01.2016 года составила 4 479,2 тыс. рублей.

На увеличение общей суммы задолженности значительное влияние оказало увеличение размера задолженности по арендатору ООО «Кондор». Задолженность указанного арендатора (1 093,2 тыс. руб.) составляла 37% от общей суммы задолженности на начало года и 47% на конец года (2 094,34 тыс. руб.). В течение 2015 года сумма задолженности ООО «Кондор» возросла в два раза.

11. В 2015 году МКУ «Н-ИНВЕСТ» велась работа относительно всех арендаторов, имеющих просроченную задолженность за исключением задолженности по исполнительным листам (которая числится по состоянию на 01.01.2013г.) и арендатора ИП Чабин С.А. (Договор 33 от 31.01.2008г. расторгнут. Арендуемый объект передан ИП Чабину С.А. по договору купли продажи от 11.08.2015г.). Задолженность перед бюджетом на 01.01.2016г. в сумме 1,8 тыс. руб. ИП Чабиным С.А. не погашена.

12. Нарушение статьи 11 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Инструкции N 157н, пункта 7 Инструкции N 191н., выразившееся в формальном проведении инвентаризации дебиторской задолженности на сумму 1 048,26 тыс. руб., в том числе по арендной плате за земельные участки на сумму 172, 24 тыс.руб., и по договорам аренды имущества на сумму 876,02 тыс.руб. Фактическая сверка расчетов не проводилась (документальное подтверждение задолженности на дату проведения инвентаризации не представлено).

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

Объем проверенных бюджетных средств составляет- 26 301,11 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 | 90,84 | 90,84 |  |  |
| Неправомерное использование средств |  |  |  |  |
| В области государственной (муниципальной) собственности |  |  |  |  |
| При осуществлении муниципальных закупок |  |  |  |  |
| При ведении бухгалтерского учета и составлении отчетности | 1060,02 | 1 057,27 |  |  |
| Прочие виды нарушений и недостатков |  |  |  |  |
| Нарушение порядка применения бюджетной классификации |  |  |  |  |
| **Всего** | **1 150,92** | **1 148,11** |  |  |

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

1)МКУ «Н-ИНВЕСТ»**:**

1. Произвести расчет арендной платы по договору №1978 от 27.06.2011г. в соответствии с действующими нормативными правовыми актами. Отразить соответствующие изменения в бухгалтерском учете.
2. Внести исправления в бухгалтерский учет по выявленным проверкой фактам недостоверного отражение данных о начисленных за 2015 год суммах арендной платы.
3. Использовать право начисления пени, предусмотренные договорными отношениями по договорам аренды земельных участков по которым сумма оплаты не поступает в установленный договором срок.
4. До наступления срока уплаты арендных платежей, через средства массовой информации проводить работу по информированию арендаторов земельных участков о необходимости получения расчетов по арендной плате и сроках ее уплаты, а также рассмотреть возможность проведения адресной рассылки расчетов арендной платы за земельные участки, используя как услуги почтовой связи, так и альтернативные средства (электронную почту).
5. Обеспечить полный охват претензионной работой арендаторов земельных участков, имеющих просроченную задолженность в целях сокращения задолженности и уменьшения риска потерь собственных доходов бюджета Сортавальского муниципального района из-за невозможности взыскания задолженности в связи с истечением срока давности.
6. Установить должностных лиц, допустивших нарушения, в расчетах арендной платы на сумму 90,84 тыс. руб., и применить взыскания в их отношении, а также принять меры по предупреждению совершения подобных нарушений.
7. При формировании бюджетной отчетности в [разделе 2](#sub_522) «Сведений по дебиторской и кредиторской задолженности» ([ф. 0503169](#sub_503169)) раскрывать аналитическую информацию о просроченной дебиторской задолженности по арендным платежам в соответствии с п. 167 Инструкции 191-н.
8. Провести работу по взысканию просроченной задолженности по договору аренды имущества №33 от 31.01.2008г.
9. Провести инвентаризацию дебиторской задолженности по арендной плате за земельные участки по арендаторам: Благотврительный фонд "Общественное взаимодействие", Дердиященко И.В., Нелаева С.Н., ЗАО "РОСТЭК-Сортавала", Конищева Ю.С., МУП "Племсовхоз имени А.М. Дзюбенко, ОАО "Приладожское", ООО "Регина", и по договорам аренды имущества по арендаторам: ООО "Шанс", ООО "Ракурс", ИП Говор И.Г. В случае подтверждения задолженности, провести мероприятия по ее взысканию в бюджет.

2) Администрации Сортавальского муниципального района:

1. В соответствии с пунктом 3. статьи 160.1 Бюджетного Кодекса разработать для подведомственных администраторов доходов Порядок взыскания задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов по администрируемым доходам.

**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 полноты и своевременности поступления в бюджет Сортавальского муниципального района неналоговых доходов от сдачи в аренду имущества за 2015 год» Главе администрации Сортавальского муниципального района и руководителю МКУ «Н-ИНВЕСТ».

**И.о. председателя контрольно-счетного**

**Комитета СМР Е.Б. Порожская**