АКТ

по результатам контрольного мероприятия

«Проверка эффективности использования муниципального имущества

муниципального образования Куркинский район

за период с декабря 2015 г. по сентябрь 2017 г.»

21 ноября 2017 года р.п. Куркино

Акт подготовлен в соответствии с БК РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», Федеральным Законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изменениями на 1 июля 2017 года), Налоговым Кодексом РФ, Уставом МО Куркинский район.

Проверка соблюдения законодательства эффективного использования муниципального имущества за период с декабря 2015 г. по сентябрь 2017 г. проведена председателем контрольно-ревизионной комиссии МО Куркинский район в соответствии с распоряжением № 16-р от 01.11.2017 г.

Проверка начата 1ноября и закончена 21 ноября 2017 года.

Документы, использованные при проверке: реестр муниципального имущества, реестр договоров аренды муниципального имущества, документация по проведению торгов по продаже муниципальной собственности, договоры купли-продажи недвижимости, документация по проведению торгов на заключение права аренды муниципального имущества, договоры аренды, договора социального найма муниципального жилого фонда, платежные документы по сделкам, регистры бухгалтерского учета.

В процессе проверки рассмотрены вопросы:

1. Учет имущества казны.

2. Ведение Реестра муниципального имущества.

3. Аренда имущества казны.

4. Приватизация муниципальной собственности.

5. Передача в безвозмездное пользование имущества казны.

6. Договоры хозяйственного ведения и оперативного управления.

7. Договоры хранения.

Главным распорядителем бюджетных средств в муниципальном образовании Куркинский район являлись:

с правом первой подписи – Глава Администрации муниципального образования Куркинский район **-** Калина Г.М.;

с правом второй подписи – главный бухгалтер Администрации муниципального образования Куркинский район – Цинколенко С.М.

I. Общие положения

Формирование системы контроля, владения, управления, и распоряжения за имуществом, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Куркинский район исполняет Отдел экономического развития, имущественных отношений Администрации муниципального образования Куркинский район. Основными документами, регламентирующими работу Отдела экономического развития, имущественных отношений Администрации муниципального образования Куркинский район (далее – Отдел) являются: Устав муниципального образования Куркинский район, Положение «Об отделе экономического развития, имущественных отношений Администрации муниципального образования Куркинский район», утвержденное постановлением Администрации муниципального образования Куркинский район от 01.11.2009г №576. Положением об Отделе определены функции области учета, приватизации, аренды, оформления прав и контроля муниципальной собственности, в том числе земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Управление и распоряжение имуществом муниципального образования Куркинский район регламентируется следующими нормативными актами:

1.Положение о предоставлении жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Куркинский район (Решение Собрания представителей МО Куркинский район от 28.10.2014 № 10-1).

|  |
| --- |
| 2. Об утверждении Положения о муниципальном жилом фонде муниципального образования Куркинский район (Решение Собрания представителей МО Куркинский район от 21.12.2016 № 22-11). |

3. Положением о приватизации муниципального имущества муниципального образования Куркинский район (Решение Собрания представителей МО Куркинский район 25.12.2013г №4-4).

4. Об утверждении перечня имущества муниципального образования Куркинский район, подлежащего использованию только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства (решение Собрания представителей МО Куркинский район от 10.03.2009г. № 31-4).

5. Положение о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Куркинский район (Решение Собрания представителей от 25.12.2013г №4-7 и от 27.09.2017г №27-6).

6. Прогнозный план приватизации муниципального имущества муниципального образования Куркинский район на 2016 и плановый период 2017 и 2018 годов (Решение Собрания представителей от 25.03.2016г №18-8).

Основными задачами управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования являются:

1) обеспечение эффективного использования муниципального имущества;

2) осуществление контроля за сохранностью и использованием объектов муниципальной собственности;

3) создание условий для пополнения местного бюджета.

II. Учет имущества казны

В соответствии с ст. 215. Гражданского кодекса Российской Федерации, средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования.

Бухгалтерский учет имущества казны в муниципальном образовании Куркинский район ведется в системе бухгалтерского учета (с использованием программы 1С) в соответствии с Приказом Минфина России от 01.12.2010 N 157н "Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению" по видам имущества: недвижимое имущество, движимое имущество, нематериальные активы, материальные запасы.

Объектами учета муниципального имущества являлись:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Вид имущества | Балансовая Стоимость  (рублей) на 01.01.2016г | Балансовая Стоимость  (рублей) на 01.01.2017г |
| 1 | Муниципальная казна, всего,  в том числе: | 77557394,85 | 79239998,32 |
|  | Жилой фонд | 19744053,22 | 21087294,06 |
|  | Нежилой фонд - здания | 8436275,66 | 7970225,68 |
|  | Сооружения | 21356153,33 | 21755740,95 |
|  | Автотранспорт | 6987836,65 | 6987836,65 |
|  | Оборудование | 2935034,78 | 2535034,78 |
|  | Дороги | 17357303,29 | 17357303,29 |
|  | Земельные участки | 0,01 | 0,0 |
|  | Прочее имущество | 740737,91 | 1146562,91 |

Общая стоимость имущества казны, согласно данным бухгалтерского отчета на 01.01.2017 года составила 79 239 998,32 рублей, что больше объема муниципальной казны по состоянию на 01.01.2016г на 1 682 603,47 рублей.

В ходе проверки установлено, что в бухгалтерском учете муниципальной казны отсутствуют земельные участки свободные или переданные в аренду.

III. Ведение реестра муниципального имущества

В соответствии со ст. 215. Гражданского кодекса Российской Федерации, имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

В соответствии с п.2 Приказа Минэкономразвития РФ от 30.08.2011 N 424 "Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества" объектами учета в реестрах являются:

- находящееся в муниципальной собственности недвижимое имущество (здания, строения, сооружения или объекты незавершенного строительства, земельные участки, жилые, нежилые помещения или иные прочно связанные с землей объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, либо иное имущество, отнесенное законом к недвижимости);

- находящееся в муниципальной собственности движимое имущество, акции, доли (вклады) в уставном (складочном) капитале хозяйственного общества или товарищества либо иное не относящееся к недвижимости имущество, стоимость которого превышает размер, установленный решениями представительных органов соответствующих муниципальных образований, а также особо ценное движимое имущество, закрепленное за автономными и бюджетными муниципальными учреждениями и определенное в соответствии с Федеральным законом от 3 ноября 2006 г. N 174-ФЗ "Об автономных учреждениях";

- муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения, хозяйственные общества, товарищества, акции, доли (вклады) в уставном (складочном) капитале которых принадлежат муниципальным образованиям, иные юридические лица, учредителем (участником) которых является муниципальное образование.

В ходе проверки установлено:

- муниципальное имущество МО Куркинский район ведется в электронном виде;

- структура реестра состоит из 3 разделов:

раздел 1 «сведения о муниципальном недвижимом имуществе»;

раздел 2 «сведения о муниципальном движимом имуществе»;

раздел 3 «сведения о муниципальных унитарных предприятиях, муниципальных учреждениях, хозяйственных обществах, товариществах, акции, доли (вклады) в уставном (складочном) капитале которых принадлежат муниципальным образованиям, иных юридических лицах, в которых муниципальное образование является учредителем (участником)»;

- в реестре муниципального недвижимого имущества почти полностью отсутствует информация о балансовой стоимости, начисленной амортизации и кадастровой стоимости объектов учета;

- отсутствуют сведения об установленных ограничениях (ограничениях) с указанием основания и даты их возникновения и прекращения (оперативное управление, аренда, казна и т.д.).

Отсутствие стоимостных оценок в реестре муниципальной собственности делает невозможным сравнить с суммой балансовой стоимости в бухгалтерском учете, следовательно и полноту постановки на учет объектов казны.

Установлены случаи отсутствия в реестре некоторых объектов, отраженных в ведомостях и, наоборот, в реестре объекты числятся, в оборотной ведомости – нет. Данные бухгалтерского учета и Реестра муниципальной казны не соответствуют друг другу. При проверке ведомости имущества муниципальной казны выявлено 84 объекта жилого фонда прошедших приватизацию и не исключенных из ведомости имущества казны.

Требования о проведении инвентаризации имущества казны в особом порядке Инструкция N 157н не содержит, не содержит таких требований и Учетная политика Администрации. Инвентаризация имущества казны проводится по общим правилам.

Общие правила проведения инвентаризации в организациях установлены Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49 "Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств" в соответствии с которым проведение инвентаризаций обязательно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, при этом п.1.5 допускает проведение инвентаризации основных средств один раз в три года.

Администрацией МО Куркинский район издано распоряжение от 25.11.2014 №509-р «О проведении инвентаризации основных средств, муниципальных ценностей в Администрации МО Куркинский район», срок проведения инвентаризации которым установлен до 01.12.2014 года. На момент проведения настоящего контрольного мероприятия результаты инвентаризации не оформлялись и планируются до конца 2017 года.

IV. Аренда имущества казны.

По состоянию на 01.10.2017 года действуют 34 договоров аренды, из них 30 договора аренды помещений, два договора по аренде инженерных сетей, один договор аренды транспортных средств и договор аренды мусорных площадок. Согласно Положению о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Куркинский район, муниципальное имущество передается в аренду по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды указанного имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006г №135-ФЗ «О защите конкуренции» установлены случаи, исключающие правила заключение договоров только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, в том числе с государственными органами, органами местного самоуправления. Соответственно указанным правилам заключены пять договоров на безвозмездной основе (Финансовое управление и Сектор сельского хозяйства Администрации МО Куркинский район, ЛДПР, МФЦ и Центр занятости).

В настоящее время из реестра договоров аренды не исключен договор с Сектором сельского хозяйства Администрации, лишенного статуса юридического лица и переведенного в состав Администрации МО Куркинский район.

На праве аренды находятся помещения общей площадью 1349,4 кв.м. и семь единиц транспортных средств, из них передано по результатам торгов общая площадь 1073,9 кв.м. Без проведения торгов, в соответствии со ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006г №135-ФЗ «О защите конкуренции» – 5 объектов общей площадью 275,5 кв.м. Контрольно-ревизионной комиссией выборочно проведены проверки процедуры проведения открытых аукционов на право заключения договора аренды нежилых помещений и транспортных средств. В целом проводимые процедуры соответствует Правилам ФАС РФ.

В то же время необходимо отметить, что при выборочной проверки представленных в Отдел для участия в аукционах юридическими лицами заявок с приложенными к ним документами установлено, что Отделом фактически представленные сведения на их достоверность не проверялись, что подтверждается отсутствием каких-либо письменных запросов и ответов на них.

Начальный (минимальный) размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.06.1998г № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Итоговый размер арендной платы при заключении договора аренды по результатам аукциона определяется путем повышения начальной цены договора на величину повышения (шаг аукциона). Следует заметить, что по результатам открытых аукционов все договоры аренды заключены с единственным участником аукциона по начальной (минимальной) цене.

По договору аренды №б/н от 09 января 2016 года транспортных средств, предназначенных для обслуживания и ремонта объектов водоснабжения и водоотведения, находящихся в собственности муниципального образования Куркинский район по результатам аукциона в аренду ООО «КомСервис» переданы объекты:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Сумма аренды по договору без НДС (руб.) | Балансовая стоимо  сть  (тыс.руб.) | Мин размер годовых амортизационных отчислений  (%, руб.) | Сумма транспорт  ного налога  (руб.) | Сумма граф 4 и 5  (руб.) | Разница граф 6 и 2 без НДС  (руб.) |
| 1 | 2 |  | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Экскаватор ЭО-2621В-3 | 1068,61 | 106,861 | 14,2857  15265,86 | - | 15265,86 | 14197,25 |
| Мини-погрузчик универсальный ANT-1000.01 | 14206,5 | 1420,65 | 14,2857  202950,0 | 1875,0 | 204825,0 | 190618,5 |
| Экскаватор - погрузчик | 18666,0 | 1866,6 | 14,2857  266657,14 | 2225,0 | 268882,14 | 250216,14 |
| Автоцистерна вакуумная | 30888,27 | 3088,827 | 10,0  308882,7 | 26095,0 | 334977,7 | 304089,43 |
| Итого | 64829,41 | 6482,938 | 793755,7 | 30195,0 | 823950,7 | 759121,29 |

# Амортизация спецтехники — это потеря рыночной стоимости машины в течение срока ее службы.

# В договоре аренды сумма годовой арендной платы рассчитана исходя из 1,0% балансовой стоимости спецтехники. Учитывая размер начисляемого износа и транспортного налога за год потери бюджета за год составляют 759121,29 рублей, а за 2016 и 2017 годы соответственно более 1,5 млн. рублей (1 518 242,58 рублей).

# В соответствии с пунктом 8.7 Положения о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Куркинский район, утвержденного решением Собрания представителей МО Куркинский район от 27.09.2017 г. №27-6 «Об утверждении Положения о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Куркинский район»: «8.7 Размер арендной платы устанавливается в соответствии с методикой определения размера арендной платы при предоставлении муниципального имущества муниципального образования Куркинский район в аренду, утверждаемым Собранием представителей муниципального образования Куркинский район. Рыночная стоимость арендной платы устанавливается Администрацией муниципального образования Куркинский район на основании отчетов о рыночной стоимости права владения и пользования муниципальным имуществом»

# В настоящее время вышеуказанная Методика не утверждена.

# Анализируя информацию по начислению и оплате аренды муниципального имущества по состоянию на 01.10.2017г, наблюдаем следующее состояние по задолженности платежей:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендатор | Сумма задолженности на 01.10.2017г. (руб.) | Количество кварталов задолженности |
| ОАО «Сбербанк» | 1500,0 | 4,0 |
| А.И.Бурхин | 24537,0 | 6,2 |
| ООО «Ремонт» | 457125,34 | 9,4 |
| ООО «Куркинское» | 33911,7 | 2,2 |
| ООО «КомСервис» | 84372,8 | 3,0 |
| ООО «КомСервис» | 129267,27 | 2,5 |
| ООО «КомСервис» | 48622,05 | 3,0 |
| ООО «Ремонт» | 107050,35 | 2,2 |
| ИТОГО | 886386,51 | \* |

# Задолженность по основным неплательщикам арендной платы составляет 886,4 тыс. рублей.

# Задолженность по арендной плате на 01.01.2017г составляла 343,7 тыс. рублей.

# Начисления за один квартал составляют в среднем 514,2 тыс. рублей.

# Задолженность по всем арендаторам на 01.10.2017г составила 887,3 тыс. рублей, что превышает задолженность на начало года в 2,6 раза.

# Претензионная работа ведется в отношении ООО «Ремонт» о взыскании задолженности по арендной плате в размере 424 946,15 рублей и пени в размере 358 723,87 рублей. Исковое заявление направлено в Арбитражный суд Тульской области (исх. от 25.10.2017г №11-15/3355), определение Арбитражного суда Тульской области от 08.11.2017г., дело №А68-11864/2017.

# В соответствии с условиями договора аренды в случае несвоевременного перечисления арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора пеню, рассчитанную по ставке рефинансирования, установленной ЦБ РФ исходя из общей суммы задолженности и количества просроченных дней. Администрацией МО Куркинский район пеня за просроченные платежи не рассчитывалась и соответственно не предъявлялась должнику.

# Поступление доходов (по данным финансовой отчетности) от сдачи в аренду муниципального имущества МО Куркинский район в 2016 году при плане 1446,4 тыс. рублей составило1576,6 тыс. рублей или 109,0%. За 9 месяцев 2016 года при плане 577,3 тыс. рублей поступление составило 857,3 тыс. рублей (148,5%). По данным Отдела поступление за аренду муниципального имущества составляет 999,2 тыс. рублей. Разница в 141,9 тыс. рублей требует проведения сверки расчетов платежей.

V.Договора социального найма на муниципальное жилье.

В 2016 году было заключено пять договоров социального найма жилых помещений, в 2017 году заключено два договора социального найма жилых помещений.

За проверяемый период денежные средства в бюджет МО Куркинский район за сдачу в наем жилых помещений поступали:

- в 2016 году при плане 115,0 тыс. рублей поступило 114,9 тыс. рублей;

- за 9 месяцев 2017 года при плане 76,0 тыс. рублей поступило 91,5 тыс. рублей.

В договорах социального найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, заключенных в проверяемом периоде МО Куркинский район не был предусмотрен размер платы за наем жилого помещения, в договорах прописана норма оплаты за соцнайм в размере утвержденных тарифов без указания его размера в денежном эквиваленте.

Учет муниципального жилищного фонда в соответствии с пунктом 3.10. Положения о порядке формирования, учета, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования Куркинский район отсутствует.

VI. Приватизация муниципальной собственности.

За проверяемый период в муниципальном образовании Куркинский район продано муниципальной собственности:

- в 2016 году на сумму 907,0 тыс. рублей, в том числе здание военкомата с подсобными помещениями на 637,3 тыс. рублей и встроенные помещения на 269,7 тыс. рублей.

- в 2017 году на сумму 105,4 тыс. рублей, в том числе на 77,0 тыс. рублей гараж и встроенные помещения на 28,4 тыс. рублей.

Прогнозный план (1647,3 тыс. рублей) приватизации муниципального имущества МО Куркинский район на 2016 год, утвержденный решением Собрания представителей от 25.03.2016 г. №18-8 выполнен на 55,1 процента, план приватизации на 2017 год (3264,5 тыс. рублей) по состоянию на 1.10.2017г выполнен на 3,2 процента.

VII. Договоры хозяйственного ведения и оперативного управления.

Все муниципальное имущество, переданное в пользование муниципальным учреждениям, закрепляется на праве оперативного управления путем заключения договора на основании постановления Администрации МО Куркинский район и дальнейшей регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

VIII. Договоры хранения.

Администрацией МО Куркинский район заключен договор ответственного хранения (безвозмездный) от 08.05 2015 года на встроенные помещения. Основанием заключения вышеуказанного договора являются решения Собрания депутатов муниципального образования Михайловское Куркинского района от 15.06.2015г. №28-2 «О согласовании передачи в безвозмездное пользование муниципального имущества» и Собрания депутатов муниципального образования Самарское Куркинского района от 15.06.2015г. №25-3 «О согласовании передачи в безвозмездное пользование муниципального имущества». Имущество передано на неопределенный срок и используется под размещение сельских филиалов районной библиотеки.

IX. Заключение.

1. Управление, владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом за проверяемый период осуществлялось Отделом в соответствии с утвержденными порядками и положениями. Имеются отдельные недоработки по ведению Реестров, не все объекты имеют полную информацию. В нарушение Приказа Минэкономразвития РФ от 30.08.2011г № 424 в реестре муниципального недвижимого имущества почти полностью отсутствует информация о балансовой стоимости, начисленной амортизации и кадастровой стоимости объектов учета, отсутствуют сведения об установленных ограничениях (ограничениях) с указанием основания и даты их возникновения и прекращения (оперативное управление, аренда, казна и т.д.).

Отсутствие стоимостных оценок в реестре муниципальной собственности делает невозможным сравнить с суммой балансовой стоимости в бухгалтерском учете, а следовательно и полноту постановки на учет объектов казны.

2. Выявлены случаи несоответствия стоимости объекта по реестру и по оборотной ведомости, отсутствия в реестре некоторых объектов, отраженных в оборотных ведомостях и, наоборот, в реестре объекты числятся, в оборотной ведомости – нет. Данные бюджетного учета содержат информацию 84 жилых помещений, учтенных в реестре муниципального имущества и ранее прошедших процедуру приватизации.

Таким образом, бюджетный учет не достоверно отражает стоимость муниципальной казны. Данные бухгалтерского учета и Реестра муниципальной казны не соответствуют друг другу.

Требуется привести в соответствие данные бюджетного учёта об имуществе казны данным реестра имущества казны.

# 3. В договоре аренды сумма годовой арендной платы рассчитана исходя из 1,0% балансовой стоимости спецтехники. Учитывая размер начисляемого износа и транспортного налога за год, потери бюджета за год составляют 759121,29 рублей, а за 2016 и 2017 годы соответственно более 1,5 млн. рублей (1 518 242,58 рублей).

# 4. Задолженность по всем арендаторам на 01.10.2017г составила 887,3 тыс. рублей, что превышает задолженность на начало года в 2,6 раза.

# Администрацией МО Куркинский район пеня за просроченные платежи не рассчитывалась и соответственно не предъявлялась должнику.

Требуется усилить работу по взысканию задолженности по платежам за использование муниципального имущества.

5. Не утверждена Методика определения размера арендной платы при предоставлении муниципального имущества муниципального образования Куркинский район в аренду.

# 6. За 9 месяцев 2017 года при плане 577,3 тыс. рублей поступление составило 857,3 тыс. рублей. По данным Отдела поступление за аренду муниципального имущества составляет 999,2 тыс. рублей. Разница в 141,9 тыс. рублей требует проведения сверки расчетов платежей.

7. В бухгалтерском учете муниципальной казны отсутствуют земельные участки свободные или переданные в аренду.

Председатель контрольно-ревизионной

комиссии МО Куркинский район Е.В.Степина

Глава Администрации

МО Куркинский район Г.М.Калина

Начальник отдела экономического развития,

имущественных отношений

МО Куркинский район О.С.Лысенкова

Начальник сектора бухгалтерского

учета и отчетности Администрации

МО Куркинский район С.М.Цинколенко