

Утверждаю

Председатель контрольно-счетной палаты

_____/Горбунов Р.В./

12 октября 2012 г.

ОТЧЕТ

о результатах контрольного мероприятия

Комитета по управлению имуществом города Серпухова

Основание для проведения контрольного мероприятия:

Пункт 3 раздела II Плана работы Контрольно-счетной палаты города Серпухова на 2012 год, утвержденного приказом председателя Контрольно-счетной палаты города Серпухова №14 от 30.12.2011г. (в редакции приказа №3 от 30.03.2012г.).

Цель контрольного мероприятия

Контроль за соблюдением установленного порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Вопросы проверки:

1. Проверка соблюдения законодательства при совершении сделок, связанных с отчуждением муниципального недвижимого имущества, совершенных в 2011 году и 1-м полугодии 2012г.

2. Проверка целевого и эффективного использования средств, полученных по сделкам, связанным с отчуждением муниципального недвижимого имущества и сделкам, связанным с передачей во временное пользование муниципального недвижимого имущества.

Объект контрольного мероприятия

Комитет по управлению имуществом города Серпухова.

Проверяемый период

01 января 2011 года – 30 июня 2012 года.

Срок проведения контрольного мероприятия

с 16 июля 2012 года по 30 сентября 2012 года.

Перечень оформленных актов

По результатам проверки был составлен Акт по результатам контрольного мероприятия от 28 сентября 2012г.

Сведения о полученных письменных разногласиях по акту по результатам проверки

В соответствии с п.5.3.7 «Порядка проведения контрольных мероприятий Контрольно-счетной палатой города Серпухова» КУИ г. Серпухова были предоставлены письменные замечания на Акт проверки. По итогам рассмотрения письменных замечаний частично были скорректированы выводы по результатам проверки. (приложение №1)
Окончательные выводы по результатам проверки изложены в настоящем отчете.

Результаты контрольного мероприятия

Общие положения

Учредителем КУИ г.Серпухова является:

- Администрация города Серпухова Московской области.

КУИ г.Серпухова подчиняется в своей деятельности Главе города Серпухова Московской области.

Основные задачи и виды деятельности объекта:

1) Обеспечение экономически эффективного управления муниципальным имуществом в пределах полномочий, определенных Положением о КУИ г. Серпухова и законодательством.

2) Реализация на основе действующего законодательства единой государственной политики по приватизации муниципального имущества.

3) Разработка и реализация Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества, утверждаемого Советом депутатов г. Серпухова на основе требований законодательства РФ и Московской области.

4) Осуществление контроля за использованием имущества Муниципального образования.

5) Защита имущественных интересов Муниципального образования в соответствии с действующим законодательством.

6) Реализация иных задач, исполнение которых возлагается на Комитет органами государственной власти РФ, Московской области, а также органами местного самоуправления Муниципального образования, в пределах их компетенции.

Основные функции:

1) Обеспечение в соответствии с законодательством формирования муниципального имущества, составляющего собственность Муниципального образования, ведение Реестра муниципальной собственности г. Серпухова.

2) Управление муниципальным имуществом путем заключения гражданско-правовых договоров с юридическими и физическими лицами, приобретающими в отношении переданного по договорам имущества права владения и (или) пользования.

3) Решение задач социально-экономического развития города путем участия в качестве учредителя и собственника от имени Муниципального образования при создании, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий и учреждений.

4) Закрепление муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями и на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, а также передача его в пользование в установленном действующим законодательством и органами местного самоуправления порядке на основании договоров.

5) Осуществление контроля за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении муниципальных предприятий и в оперативном управлении муниципальных учреждений и органов местного самоуправления, а также переданного в пользование юридическим и физическим лицам на договорной основе.

6) Разработка проектов решений, постановлений по вопросам приватизации, формирования, управления и распоряжения муниципальным имуществом, по преимущественной передаче объектов государственной собственности в муниципальную собственность, а также контроля за его использованием.

7) Осуществление функций продавца недвижимого муниципального имущества, включая земельные участки.

8) Передача в аренду объектов недвижимости, имущественных комплексов, а также земельных участков, являющихся собственностью Муниципального образования или находящихся в его ведении.

9) Осуществление от имени Муниципального образования и по поручению Главы города функций учредителя хозяйственных обществ, внесение в их уставные капиталы муниципального имущества в виде имущественных вкладов или нематериальных активов, в том числе права аренды муниципального имущества.

10) Оформление с физическими и юридическими лицами сделок купли-продажи, мены, дарения жилых помещений, находящихся в собственности или приобретаемых в собственность Муниципального образования.

11) Организация обследования состояния муниципального имущества (включая нежилые помещения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и земельные участки), переданного в аренду или другие виды пользования, с привлечением

для проведения обследований соответствующих служб администрации города и иных организаций.

12) Осуществление в пределах своей компетенции необходимых действий по устранению нарушений законодательства РФ в области приватизации, управления и распоряжения муниципальным имуществом.

13) Предъявление исков, связанных с нарушением прав собственности Муниципального образования и нарушением условий приватизации муниципального имущества.

14) Представление в соответствующие органы форм отчетности об управлении и распоряжении муниципальным имуществом, а также бухгалтерской и статистической отчетности о деятельности Комитета как юридического лица.

15) Ведение бухгалтерского учета, делопроизводства, обеспечение хранения документов по приватизации и использованию муниципального имущества и подготовка их к передаче в архив в соответствии с требованиями действующего законодательства.

16) Ведение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, распределение жилой площади и предоставление ее гражданам в соответствии с требованиями действующего законодательства, контроль за заселением муниципального жилищного фонда.

17) Обеспечение иных действий, возлагаемых на Комитет решениями Совета депутатов г.Серпухова и постановлениями Главы города Серпухова в пределах их компетенции.

Перечень и реквизиты всех счетов в кредитных учреждениях, включая депозитные, а также лицевые счета, открытые в органах федерального казначейства:

- лицевой счет 03021440352 (бюджетный счет) в КФНП Администрации города Серпухова Московской области;

- лицевой счет 05021440354 в КФНП Администрации города Серпухова Московской области.

В проверяемый период за финансово-хозяйственную деятельность МУЗ «ЦРБ» отвечали:

- Председатель КУИ г.Серпухова Балахчи Алексей Леонидович (распоряжение Главы города Серпухов от 29.08.2011г. №401-рл) – в период с 29.08.2011г. по настоящее время.

- Председатель КУИ г.Серпухова Бутрем Ирина Владимировна (распоряжение Главы города Серпухов от 19.10.2010г. №488-рл) – в период с 19.10.2010г. по 29.08.2011г.

- Заместитель председателя КУИ г.Серпухова Сергеева Екатерина Сергеевна (распоряжение Главы города Серпухов от 19.10.2010г. №57) – в период с 19.10.2010г. по 22.05.2011г.

- Заместитель председателя КУИ г.Серпухова Шашкевич Наталья Александровна (распоряжение Главы города Серпухов от 01.12.2010г. №70) – в период с 01.12.2010г. по 16.03.2012г.

- Заместитель председателя КУИ г.Серпухова Мартьянова Ирина Викторовна (распоряжение Главы города Серпухов от 20.03.2012г. №20) – в период с 20.03.2012г. по настоящее время.

- Начальник отдела по бухгалтерскому учету КУИ г.Серпухова Корнеева Светлана Юрьевна (распоряжение Главы города Серпухов от 01.07.2008. №37) – в период с 01.07.2008г. по настоящее время.

Бухгалтерский учет в КУИ г.Серпухова осуществляется отделом по бухгалтерскому учету, являющимся его структурным подразделением, возглавляемым начальником отдела.

Источниками финансирования расходов являются средства городского бюджета на основании ежегодно утверждаемой сметы.

Бюджетный учет осуществляется в соответствии с приказом Минфина РФ от 01.12.2010 года №157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению», приказом Минфина РФ от 06.12.2010 года №162н «Об утверждении Плана счетов бюджетного учета и Инструкции по его применению».

По первому вопросу проверки: проверка соблюдения законодательства при совершении сделок, связанных с отчуждением муниципального недвижимого имущества, совершенных в 2011 году и 1-м полугодии 2012г.

Перечень законодательных и других нормативно-правовых актов, выполнение которых проверено в ходе проверки:

- Бюджетный кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).
- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 06.10.2006 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)
- Федеральный закон от 15.08.1996 №115-ФЗ «О бюджетной классификации Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

- Федеральный закон от 21.11.1996 №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 №34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2010 г. №191н «Об утверждении Инструкции о порядке составления и представления годовой, квартальной и месячной отчетности об исполнении бюджетов бюджетной системы Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 30.08.2011г. №424 «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества».
- Устав муниципального образования «Город Серпухов Московской области», принятый решением Совета депутатов города Серпухова от 26.01.2006г. №91/11 (с изменениями и дополнениями).
- Решение Совета депутатов города Серпухова от 26 июня 2002 г. №234/34 "Об утверждении Положения о приватизации муниципального имущества в городе Серпухове" (с изменениями и дополнениями).
- Решение Совета депутатов города Серпухова Московской области от 28 мая 2008 г. №313/61 «Об утверждении Положения о муниципальной казне муниципального образования «Город Серпухов Московской области».
- Постановление Главы Администрации муниципального образования «Город Серпухов» Московской области от 3 марта 1995г. №223 «О порядке определения арендной платы».
- другие нормативные и инструктивные материалы, имеющие отношение к проверке.

Перечень муниципального имущества, которое может находиться в собственности муниципального образования закреплен в статье 50 Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. №131-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Частью 5 статьи 50 вышеуказанного закона установлено, что при наличии у муниципального образования права собственности на имущество, не предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, для обеспечения их деятельности, либо имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также имущество, предназначенное для осуществления отдельных полномочий органов местного самоуправления, переданных им в порядке, предусмотренном [частью 4 статьи 15](#) Федерального закона и имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, - подлежит перепрофилированию (изменению целевого назначения имущества), либо отчуждению.

Сроки и порядок отчуждения такого имущества установлены пунктом 4 части 8 статьи 85 Закона №131-ФЗ, в соответствии, с нормами которого оно осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации.

Приватизацию муниципального имущества регулирует Федеральный Закон от 21.12.2001г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изменениями и дополнениями). Согласно пункту 2 статьи 2 главы 1 Закона №178-ФЗ муниципальное имущество отчуждается в собственность физических и (или) юридических лиц исключительно на возмездной основе.

В соответствии с Федеральным Законом №178-ФЗ приватизация муниципального имущества осуществляется согласно Прогнозному плану (программы) приватизации муниципального имущества, утверждаемого ежегодно на следующий календарный год.

Согласно Федеральному Закону №178-ФЗ Прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества должен содержать перечень муниципальных унитарных предприятий, а также находящихся в муниципальной собственности акций открытых акционерных обществ, долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью, иного муниципального имущества, которое планируется приватизировать в соответствующем периоде.

Порядок приватизации устанавливается главой 3 Федерального Закона № 178-ФЗ. Статья 13 главы 3 Федерального Закона №178-ФЗ определяет способы приватизации муниципального имущества:

- 1) преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество;
- 2) продажа муниципального имущества на аукционе;
- 3) продажа акций открытых акционерных обществ на специализированном аукционе;
- 4) продажа муниципального имущества на конкурсе;
- 5) продажа акций открытых акционерных обществ через организатора торговли на рынке ценных бумаг;
- 6) продажа муниципального имущества посредством публичного предложения;
- 7) продажа муниципального имущества без объявления цены;
- 8) внесение муниципального имущества в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ;
- 9) продажа акций открытых акционерных обществ по результатам доверительного управления.

В разрезе проводимой проверки были рассмотрены основные способы приватизации, используемый при отчуждении муниципального имущества г.Серпухова: продажа муниципального имущества на аукционе, приватизация муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ (с изменениями и дополнениями), а также выкуп и мена жилого фонда.

1.1. Продажа муниципального имущества на аукционе.

В ходе проверки были проанализированы следующие документы: Прогнозные планы (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год и 2012 год, отчет о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 г., реестр объектов недвижимого имущества, переданного по приватизации в 2011г. и 1-м полугодии 2012 г., протокол об итогах аукциона по продаже нежилых помещений от 15.12.2011г., протокол об итогах аукциона по продаже нежилых помещений от 28.12.2011г., договоры купли-продажи №548 и №550, информация о средствах полученных от реализации муниципального имущества г.Серпухова в 2011г. и в 1-м полугодии 2012г., дополнительно были проанализированы официальные публикации в СМИ о проведении торгов по продаже объектов муниципального имущества.

Сроки и порядок продажи муниципального имущества на аукционе регулирует статья 18 Федерального Закона №178-ФЗ:

- на аукционе продается муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его

приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество (часть 1 статьи 18);

- аукцион является открытым по составу участников (часть 2 статьи 18);

- предложения о цене муниципального имущества подаются участниками аукциона в запечатанных конвертах или заявляются ими открыто в ходе проведения торгов (пункт 1 части 3 статьи 18);

- аукцион, в котором принял участие только один участник, признается несостоявшимся (пункт 2 части 3 статьи 18);

- при равенстве двух и более предложений о цене, победителем признается тот участник, чья заявка была подана раньше других заявок (пункт 3 части 3 статьи 18);

- продолжительность приема заявок на участие в аукционе не менее чем 25 дней со дня публикации информации о проведении аукциона (часть 4 статьи 18);

- аукцион проводится не ранее чем через десять рабочих дней со дня признания претендентов участниками аукциона (часть 5 статьи 18);

- уведомление о признании участника аукциона победителем выдается победителю или его полномочному представителю в течение пяти дней с даты подведения итогов аукциона (часть 11 статьи 18);

- в течение пятнадцати рабочих дней с даты подведения итогов аукциона с победителем аукциона заключается договор купли-продажи (часть 14 статьи 18).

В Прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества на 2011г., утвержденном Решением Совета Депутатов муниципального образования «Город Серпухов» Московской области от 14.09.2011г. №112/12, в 2011 году приватизации подлежало 14 нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 2.4. Положения о приватизации муниципального имущества в городе Серпухове, утвержденного Решением Совета депутатов [муниципального образования «Город Серпухов» Московской области от 26 июня 2002 г. N 234/34](#), Прогнозный план приватизации муниципального имущества подлежит обязательному опубликованию. Прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества на 2011г, утвержденный Решением Совета Депутатов муниципального образования "Город Серпухов" Московской области (от 14.09.2011г. №112/12), был опубликован в газете «Серпуховские Вести» №97 от 04.10.2011г.

Согласно пункту 5.2. Положения о приватизации муниципального имущества в городе Серпухове, решение об условиях приватизации каждого конкретного объекта

муниципальной собственности, включенного в прогнозный план, принимается КУИ г.Серпухова на основании протокола комиссии по приватизации.

Согласно пункту 5.3. Положения о приватизации муниципального имущества в городе Серпухове, решение об условиях приватизации каждого конкретного объекта муниципальной собственности должно содержать следующие сведения:

- наименование и характеристика имущества;
- способ приватизации имущества;
- нормативная цена;
- срок рассрочки платежа (в случае ее предоставления);
- иные необходимые для приватизации имущества сведения.

В соответствии с пунктом 10 статьи 15 Федерального закона №178-ФЗ от 21.12.2001г. (с изменениями и дополнениями) информация о результатах сделок приватизации муниципального имущества подлежит опубликованию в официальном печатном издании, в течение тридцати дней со дня совершения указанных сделок. Согласно Положению о приватизации муниципального имущества в городе Серпухове официальным печатным изданием, публикующим информацию о приватизации является газета «Серпуховские Вести».

Согласно документам, представленным КУИ г.Серпухова в 2011 году состоялись аукционы на отчуждение 2-х объектов муниципального имущества, по итогам которых были заключены договора купли-продажи. (приложение №2)

1) В соответствии с пунктом 14 Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год было реализовано нежилое здание, общей площадью 651,1 кв.м с земельным участком 1404 кв.м, расположенное по адресу: г.Серпухов, ул.Дзержинского, д.5/4.

Представленное КУИ г.Серпухова Решение №147/89 от 07.11.2011г. «Об условиях приватизации нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухова, ул. Дзержинского, д.5/4.» полностью соответствует требованиям Положения о приватизации муниципального имущества в городе Серпухове.

В соответствии с Федеральным Законом №178-ФЗ от 21.12.2001г. (с изменениями и дополнениями) рассматриваемый объект муниципального имущества был приватизирован путем продажи его на аукционе.

Информационное сообщение о приватизации данного объекта муниципальной собственности было опубликовано в газете «Серпуховские Вести» №110 от 22.11.2011г.

Согласно информационному сообщению о приватизации торги должны были состояться 28.12.2011г. Данной дате проведения аукциона соответствует Протокол «Об

итогах аукциона по продаже нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, ул.Дзержинского, д.5/4».

Согласно представленному протоколу об итогах аукциона от 28.12.2011г. победителем стал гражданин РФ Артемов А.Ю., который предложил в ходе торгов наиболее высокую цену за объект 5 400 000,00 (Пять миллионов четыреста рублей 00 копеек) рублей.

На основании протокола об итогах аукциона от 28.12.2011г. с гражданином РФ Артемовым А.Ю. был заключен договор купли-продажи объекта муниципального имущества №550 от 28.12.2011г.

Информация об итоге аукциона по продаже рассматриваемого объекта муниципального имущества была опубликована в газете «Серпуховские Вести» № 121 от 31.12.2011г.

Денежные средства от победителя данного аукциона поступили в городской бюджет в полном объеме в размере 5 400 000,00 рублей (Пять миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек).

2) В соответствии с пунктом 34 Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2010 год, утвержденного Решением Совета депутатов города Серпухова от 24.12.2009г №523/84 (с изменениями и дополнениями) было реализовано нежилое помещение, общей площадью 263,3 кв.м, расположенное по адресу: г.Серпухов, ул.Весенняя, д.56.

Согласно Отчету «О выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2010 год (с изменениями и дополнениями)» по данному объекту муниципального имущества торги не объявлялись.

Пункт 2.3 Положения «О приватизации муниципального имущества в городе Серпухове», утвержденном Решением Совета Депутатов муниципального образования «Город Серпухов» Московской области от 26 июня 2002 г. N 234/34 (с изменениями и дополнениями), устанавливает, что в случае, если приватизация объекта не завершена в срок, предусмотренный Прогнозным планом на соответствующий год, приватизация завершается без внесения изменений в Прогнозный план на следующий год. В соответствии с выше изложенным приватизация нежилого помещения, общей площадью 263,3 кв.м, расположенного по адресу: г.Серпухов, ул.Весенняя, д.56. была проведена в 2011 году без включения данного объекта в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества на 2011г.

Представленное КУИ г.Серпухова Решение №134/85 от 28.10.2011г. «Об условиях приватизации жилых помещений, расположенных по адресу: Московская область,

г.Серпухова, ул. Весенняя, д.56.» полностью соответствует требованиям Положения о приватизации муниципального имущества в городе Серпухове.

В ходе проверки было установлено, что приватизация рассматриваемого объекта муниципального имущества в соответствии с Федеральным Законом №178-ФЗ от 21.12.2001г. (с изменениями и дополнениями) была проведена путем продажи его на аукционе.

Информационное сообщение о приватизации данного объекта муниципальной собственности было опубликовано в газете «Серпуховские Вести» №106 от 08.11.2011г.

В соответствии с информационным сообщением о приватизации торги должны были состояться 15.12.2011г. Данной дате проведения аукциона соответствует Протокол «Об итогах аукциона по продаже нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу: Московская область, г.Серпухов, ул.Весенняя, д.56».

Согласно представленному протоколу об итогах аукциона от 15.12.2011г. победителем стал гражданин РФ Ратников И.В., который предложил в ходе торгов наиболее высокую цену за объект 5 500 000,00 руб. (Пять миллионов пятьсот рублей 00 копеек).

На основании протокола об итогах аукциона от 15.12.2011г. с гражданином РФ Ратников И.В. был заключен договор купли-продажи объекта муниципального имущества №548 от 16.12.2011г.

Информация об итоге аукциона по продаже рассматриваемого объекта муниципального имущества была опубликована в газете «Серпуховские Вести» № 118 от 20.12.2011г.

Денежные средства от победителя данного аукциона поступили в городской бюджет в полном объеме в размере 5 500 000,00 (Пять миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек) рублей.

В Прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества на 2012 год, утвержденном Решением Совета Депутатов муниципального образования «Город Серпухов» Московской области от 25.01.2012г. №165/16, в 2012 году приватизации подлежат 26 объектов муниципального имущества. Согласно документам, представленным КУИ г.Серпухова, отчуждение объектов муниципального имущества в первом полугодии 2012г. не производилось.

В ходе проверки выявлены следующие нарушения и недостатки:

1. Информация в отчете, представленном в Совет депутатов г.Серпухова (Решение от 28.03.2012г. №191/18 «О рассмотрении отчета о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год») о выполнении

Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 г. (дата проведения аукциона, наименование победителя аукциона, дата и номер договора купли-продажи, заключенного по итогам аукциона, цена продажи объекта), не соответствует действительности в части:

1.1. Согласно отчету о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 г., принятого к сведению Советом депутатов города Серпухова (Решение от 28.03.2012г. №191/18 «О рассмотрении отчета о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год») победителем аукциона по приватизация нежилого помещения (инвентаризационной номер 276:079-1625, Лит.А), по адресу г.Серпухов, ул.Дзержинского, д.5/4, стал гражданин РФ Ратников И.В.

Однако, согласно представленным документам (Протокол об итогах аукциона по продаже нежилого здания от 28.12.2011г. и договор купли-продажи от 28.12.2011г. №550) победителем аукциона стал гражданин РФ Артемов А.Ю.

1.2. В отчете о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 г. выявлены следующие несоответствия по приватизация нежилого помещения (инвентаризационной номер 276:079-1625, Лит.А), по адресу г.Серпухов, ул.Дзержинского, д.5/4:

- дата проведения аукциона в отчете, представленном в Совет депутатов г.Серпухова, 15.12.2011г., а в конкурсной документации 28.12.2011г (газета «Серпуховские вести» №110 от 22.11.2011г. и протокол об итогах аукциона по продаже нежилого здания от 28.12.2011г.);

- дата и номер заключенного договора в отчете 16.12.2011г. №548, фактически договор купли-продажи был заключен 28.12.2011г. за №550;

- цена продажи объекта в отчете 5 500 000,00 руб. (пять миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек), а фактически по договору 5 400 000, руб. (пять миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек).

В соответствии с полученными письменными разногласиями в Отчете, представленном в Совет депутатов ошибочно внесены иные сведения. По результатам проверки Комитет по управлению имуществом г. Серпухова подготовлен проект изменений в отчет, который будет представлен в Совет депутатов.

2. При анализе официальных публикаций в СМИ о проведении торгов по продаже объектов муниципального имущества, было выявлено не соответствие проведенных торгов утвержденному Прогнозному плану (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 г. (приложение №2)

Согласно Прогнозному плану (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 г., приватизации подлежали:

- нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Серпухов, ул.Карла Маркса, д.100, общей площадью 59,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-6 (пункт 5 в Прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества на 2011 год);

- нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Серпухов, ул.Крюкова, д.1, общей площадью 308,1 кв.м, (пом. № 4 по экспликации №№ 1-8, 10,11,13,25,26,28; пом. №5 по экспликации № 9, 12, 14, 15-22,27), этаж 1 (пункт 8 в Прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества на 2011 год).

Однако вместо проведения торгов по отчуждению данных объектов муниципального имущества, были проведены аукционы по продаже арендных прав, с установлением ежемесячной арендной платы.

Согласно Гражданскому кодексу РФ при отчуждении имущества к покупателю переходит право собственности, то есть он может владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом (статья 209 Гражданского кодекса РФ).

Статья 606 Гражданского кодекса РФ устанавливает, что по договору аренды арендодатель предоставляет арендатору имущество за плату во временное владение и (или) пользование, что не влечет за собой перехода прав собственности на данное имущество.

Вследствие вышеизложенного проведение аукциона по продаже арендных прав вместо аукциона по отчуждению имущества нарушает действующие федеральные и муниципальные нормативно правовые акты, в частности:

- Федеральные Законы № 131-ФЗ от 06.10.2003г. и № 178-ФЗ от 21.12.2001г., которые устанавливают, что отчуждение муниципального имущества осуществляется только путем продажи (приватизации);

- Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества на 2011 год, утвержденного Решением Совета Депутатов муниципального образования «Город Серпухов» Московской области (от 14.09.2011г. №112/12).

В связи с отсутствием в Прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества на 2011 год сведений о возможном доходе от реализации вышеуказанных объектов произвести оценку недополученного дохода не представляется возможным.

1.2. Приватизация муниципального имущества в соответствии с Федеральным законом Федеральный закон от 22.07.2008 №159-ФЗ.

В ходе проверки были проанализированы следующие документы: прогнозные планы (программы) приватизации муниципального имущества на 2011г. и 2012 г., реестр объектов недвижимого имущества, переданного по приватизации в 2011г. и 1-м полугодии 2012 г., решения «Об условиях приватизации арендуемого имущества – нежилого помещения» от 01.03.2010г. №31/18, от 23.12.2009г. №410/130, договоры купли-продажи (№553, 554), информация о средствах, полученных от реализации муниципального имущества г.Серпухова в 2011г. и в 1-м полугодии 2012г.

Особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого муниципального недвижимого имущества регулируются Федеральным Законом от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

В соответствии со статьей 3 данного Закона, субъекты малого и среднего предпринимательства, при возмездном отчуждении арендуемого имущества из муниципальной собственности пользуются преимущественным правом на приобретение такого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком. При этом такое преимущественное право может быть реализовано при условии, что:

- арендуемое имущество находится в их временном владении и (или) временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет в соответствии с договором или договорами аренды такого имущества;

- отсутствует задолженность по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения договора купли-продажи арендуемого имущества, либо на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

- площадь арендуемых помещений не должна превышать установленные законами субъектов Российской Федерации предельные значения площади арендуемого имущества в отношении недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Порядок реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества устанавливает статья 4 Федерального закона №159-ФЗ:

1) орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление функций по приватизации имущества (далее - уполномоченный орган), находящегося в муниципальной собственности, в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусматривает в решениях об условиях приватизации муниципального имущества преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества с соблюдением условий, установленных статьей 3 настоящего Федерального закона;

2) в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества, уполномоченный орган направляет арендаторам - субъектам малого и среднего предпринимательства, копию указанного решения, предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества (далее - предложение) и проект договора купли-продажи арендуемого имущества, а также при наличии задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера;

3) в случае согласия субъекта малого или среднего предпринимательства на использование преимущественного права на приобретение арендуемого имущества договор купли-продажи арендуемого имущества должен быть заключен в течение тридцати дней со дня получения указанным субъектом предложения о его заключении и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества;

4) при заключении договора купли-продажи арендуемого имущества необходимо наличие заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о соответствии его условиям отнесения к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства, и документов, подтверждающих внесение арендной платы в соответствии с установленными договорами сроками платежей, а также документов о погашении задолженности по арендной плате за имущество, неустойкам (штрафам, пеням) в размере, указанном в требовании о погашении такой задолженности (в случае, если данное требование направлялось субъекту малого или среднего предпринимательства);

5) в любой день до истечения тридцатидневного срока, субъекты малого и среднего предпринимательства вправе подать в письменной форме заявление об отказе от использования преимущественного права на приобретение арендуемого имущества;

6) уступка субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества не допускается;

7) субъекты малого и среднего предпринимательства утрачивают преимущественное право на приобретение арендуемого имущества:

- с момента отказа субъекта малого или среднего предпринимательства от заключения договора купли-продажи арендуемого имущества;

- по истечении тридцати дней со дня получения субъектом малого или среднего предпринимательства предложения и (или) проекта договора купли-продажи арендуемого имущества в случае, если этот договор не подписан субъектом малого или среднего предпринимательства в указанный срок;

- с момента расторжения договора купли-продажи арендуемого имущества в связи с существенным нарушением его условий субъектом малого или среднего предпринимательства;

8) в тридцатидневный срок с момента утраты субъектом малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, уполномоченный орган в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации, принимает одно из следующих решений:

- о внесении изменений в принятое решение об условиях приватизации арендуемого имущества в части использования способов приватизации государственного или муниципального имущества;

- об отмене принятого решения об условиях приватизации арендуемого имущества.

Статья 9 Федерального закона №159-ФЗ устанавливает, что оплата недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, осуществляется единовременно или в рассрочку.

Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки принадлежит субъекту малого или среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. В тоже время на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

Субъекты малого и среднего предпринимательства имеют право обжаловать отказ уполномоченного органа в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, а также его бездействие в части принятия решения об отчуждении арендуемого имущества или совершения юридически значимых действий, необходимых для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

В 2012 году в соответствии с Федеральным Законом от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) были заключены договора купли-продажи арендуемого имущества по 2 нежилым помещениям, арендуемым субъектами малого и среднего предпринимательства (приложение №3):

1) нежилое помещение общей площадью 76,1 кв.м., расположенное по адресу: г.Серпухов, ул.Красный текстильщик, д.8.

Данное нежилое помещение было внесено в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества на 2009 год, утвержденный Решением Совета депутатов г.Серпухова от 13.05.2009г. №449/75 (опубликован в газете «Серпуховские Вести» от 28.05.2009г. №56), в качестве объекта приватизации.

23.12.2009г. КУИ г.Серпухова было издано решение №410/130 «Об условиях приватизации арендуемого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Серпухов, ул.Красный текстильщик, д.8 (общая площадь 76,1 кв.м.)».

В соответствии с пунктом 2 статьи 4 Федерального закона №159-ФЗ в течение 10 дней со дня принятия решение об условиях приватизации арендуемого имущества арендатору - субъекту малого и среднего предпринимательства, были направлены: копия указанного решения и предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества (письмо КУИ г.Серпухова от 23.12.2009г. №01-25/2018исх.).

На основании пункта 8 статьи 4 Федерального закона №159-ФЗ арендатор данного нежилого помещения индивидуальный предприниматель Дыев Ю.Л. обратился в суд с иском о завышенной стоимости данного муниципального имущества в соответствии с произведенной оценкой компанией ООО «ЭКСО-ЮМО» (стоимость квадратного метра по оценке – 19316,69 рублей).

24.01.2012г. Федеральные Арбитражный суд Московского округа оставляет данный иск без удовлетворения.

26.03.2012г. индивидуальный предприниматель Дыев Ю.Л. обращается в КУИ г.Серпухова с заявлением о согласии на заключение договора купли-продажи арендуемого имущества.

28.03.2012г. был заключен договор купли-продажи арендуемого имущества №554.

В соответствии с п.3.1 настоящего договора, после разрешения преддоговорного спора на основании статей 445 и 446 Гражданского кодекса РФ, продажа данного объекта

осуществилась по цене определенной в ходе судебного разбирательства 1 470 000,00 (Один миллион четыреста семьдесят тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Денежные средства от покупателя по данному договору поступили в городской бюджет в полном объеме в размере 1 470 000,00 (Один миллион четыреста семьдесят тысяч рублей 00 копеек) рублей.

2) Нежилое помещение общей площадью 165,8 кв.м., расположенное по адресу: г.Серпухов, ул.Красный текстильщик, д.8.

Данное нежилое помещение было внесено в Прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества на 2010 год, утвержденный Решением Совета депутатов г.Серпухова от 24.12.2009г. №523/84 (опубликован в газете «Серпуховские Вести» от 14.01.2010г. №3), в качестве объекта приватизации.

01.03.2010г. КУИ г.Серпухова было издано решение №31/18 «Об условиях приватизации арендуемого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Серпухов, ул.Красный текстильщик, д.8 (общая площадь 165,8 кв.м.)».

В соответствии с пунктом 2 статьи 4 Федерального закона №159-ФЗ в течение 10 дней со дня принятия решение об условиях приватизации арендуемого имущества арендатору - субъекту малого и среднего предпринимательства, были направлены: копия указанного решения и предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества (письмо КУИ г.Серпухова от 01.03.2010г. №01-25/221исх.).

На основании пункта 8 статьи 4 Федерального закона №159-ФЗ арендатор данного нежилого помещения - Производственный торгово-закупочный кооператив «МУГАН» в лице Председателя обратился в суд с иском о завышенной стоимости данного муниципального имущества в соответствии с произведенной оценкой компанией ООО «ЭКСО-ЮМО» (стоимость квадратного метра по оценке – 11881,79 рублей).

20.01.2012г. Федеральный Арбитражный суд Московского округа оставляет данный иск без удовлетворения.

01.03.2012г. Производственный торгово-закупочный кооператив «МУГАН» в лице Председателя обратился в КУИ г.Серпухова с заявлением о согласии на заключение договора купли-продажи арендуемого имущества.

07.03.2012г. был заключен договор купли-продажи арендуемого имущества №553.

В соответствии с пунктом 3.1 договора, после разрешения преддоговорного спора на основании статей 445 и 446 Гражданского кодекса РФ, продажа данного объекта осуществилась по цене определенной в ходе судебного разбирательства 1 970 000,00 (Один миллион девятьсот семьдесят тысяч рублей 00 копеек) рублей. Этот же пункт рассматриваемого договора установил рассрочку платежа сроком на 3 года.

В ходе проверки было установлено, что процедура проведения приватизации по преимущественному праву полностью соответствует процедуре, закрепленной Федеральным законом №159-ФЗ от 22.07.2008г.

Однако в ходе анализа было выявлено, что в некоторых случаях при проведении оценки приватизируемых объектов независимым оценщиком было отмечено плохое техническое состояние объектов недвижимости, что повлияло на размер оценочной стоимости объектов. Так, к примеру на страницах 15 отчетов об оценке рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 76,1 кв.м. и 165,8, расположенных по адресу: ул. Красный текстильщик, д.8- указано техническое состояние объекта оценки – «плохое». Однако, в соответствии с п. 6.2.9. договора аренды №1314 от 12.09.2001г. предусмотрена обязанность арендатора по проведению текущего и капитального ремонта нежилого помещения. Плохое техническое состояние свидетельствует об отсутствии контроля КУИ г. Серпухова за использованием земельных участков и нежилых помещений, переданных в аренду. Отсутствие контроля привело к уменьшению рыночной стоимости объектов и потерям бюджета при его реализации.

В ходе проверки было установлено, что у ИП Ильина В.И. и ИП Аркуша С.И. имеется задолженность по договорам купли-продажи арендованного имущества в размере 1 475 686,38 рублей и 225 135,73 рублей соответственно. В период проверки, а именно 13.09.2012г. КУИ г. Серпухова были подготовлены и направлены претензии с требованием о погашении задолженности этим лицам.

1.3. Отчуждение муниципального жилищного фонда.

В соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 18 марта 2009 г. № 216/8 "Об утверждении адресной программы Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2009-2011 годы с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья» и на основании Жилищного кодекса Российской Федерации в 2011г. были заключены договора мены жилых помещений на муниципальные жилые помещения (таблица №1).

Таблица №1

Наименование и адрес объекта мены	Общая площадь или доля от общей площади	Наименование и адрес приобретенного объекта по договору мены	Общая площадь	Оценочная стоимость, руб.
Доля в общей долевой собственности на 3-х комнатную квартиру по адресу: г.Серпухов, ул. Химиков, д.33, кв.3	21,06 кв.м.	Муниципальная комната, по адресу: г.Серпухов, ул.Центральная, д.142, корп.2, кв.153	16,9 кв.м. (без учета мест общего пользования)	860 000,00
Комната по адресу: г.Серпухов, ул.Химиков, д.33, кв.8	12,1 кв.м.	Муниципальная комната, по адресу: г.Серпухов, ул.Центральная, д.142, корп.2, кв.140	12,3 кв.м.	650 000,00
Комната по адресу: г.Серпухов, ул.Фрунзе, д.14, кв.5	11,5 кв.м.	Муниципальная комната, по адресу: г.Серпухов, ул.Центральная, д.142, корп.2, кв.141	12,3 кв.м.	660 000,00
3-х комнатная квартира по адресу: г.Серпухов, ул.Химиков, д.39, кв.4	67,7 кв.м.	Муниципальная 3-х комнатная квартира, по адресу: г.Серпухов, Московское шоссе, д.49, кв.187	81,1 кв.м.	3 950 000,00

Жилые площади, указанные в таблице №1, были закуплены за счет средств бюджета Московской области по государственным контрактам №АФ-С1 от 03.07.2009г. и №АФ-С2 от 20.07.2009г. и переданы в муниципальную собственность г.Серпухова согласно Постановлению Правительства Московской области от 8 июня 2010 г. №423/23 «О передаче (приеме) в собственность городского округа Серпухов Московской области имущества, находящегося в собственности Московской области».

Адресная программа Московской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Московской области на 2009-2011 годы с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья» предписывала при распределении данного жилья применять статьи 32, 86 и 89 Жилищного кодекса РФ, устанавливающие необходимость при обмене жилого помещения на муниципальное жилое помещение использовать принцип равнозначности количества комнат обмениваемых жилых помещений.

На основании Жилищного кодекса РФ в 2011г. были заключены договора мены жилого помещения с очередниками на улучшение жилищных условий, в связи со снятием их с очереди на улучшение жилищных условий (таблица №2).

Таблица №2

Наименование и адрес объекта мены	Общая площадь	Наименование и адрес приобретенного объекта по договору мены	Общая площадь	Оценочная стоимость руб.	Примечание
2 жилые комнаты, по адресу: г.Серпухов, ул.Весенняя, д.52, кв.57	56,5 кв.м.	Муниципальная квартира, по адресу: г.Серпухов, ул.Центральная, д.142, кв.1	61,1 кв.м.	2 930 000,00	1) Поставлены на учет Решением Исполкома №656/10 от 13.11.1981г. 2) Состав семьи три человека 3) очередь № 27 4) Сняты с учета Постановлением Главы г.Серпухова №702 от 26.04.12г.
Жилая комната по адресу: г.Серпухов, ул.Народного Ополчения, д.39/4, кв.24	21,0 кв.м.	Муниципальная квартира, по адресу: г.Серпухов, ул.Центральная, д.142, корп.2, кв.11	43,7 кв.м.	2 140 000,00	1) Поставлена на учет Решением Исполкома №733/5 от 18.12.1981г. 2) Состав семьи два человека 3) очередь № 29 4) Постановление о снятии с учета находится на визировании в Администрации г.Серпухова
Жилая комната по адресу: г.Серпухов, ул.Крупская, д.12, кв.14	28,9 кв.м.	Муниципальная квартира, по адресу: г.Серпухов, ул.Центральная, д.142, корп.2, кв.12	59,9 кв.м.	2 980 000,00	1) Поставлена на учет Решением Исполкома №176 от 25.03.1983г. 2) Состав семьи три человека 3) очередь № 47 4) Постановление о снятии с учета находится на визировании в Администрации г.Серпухова

В соответствии с пунктом 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации были заключены договора купли-продажи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (таблица №3).

Таблица №3

Наименование и адрес приобретенного объекта	Общая площадь выкупаемого объекта (доли)	Оценочная стоимость, руб.	Отметка об оплате
10/100 доли в праве собственности на жилой дом по адресу: г.Серпухов, ул.Чехова, д.36/3	46,59 кв.м.	355 000,00	Оплачено полностью
Комната по адресу: г.Серпухов, ул.Рабочая, д.13, кв.6	14,2 кв.м.	426 000,00	Оплачено полностью
124/200 доли в праве собственности на жилой дом по адресу: г.Серпухов, ул.Советская, д.36	77,9 кв.м.	1 441 800,00	Оплачено полностью
Комната по адресу: г.Серпухов, ул.Центральная, д.142, корп.2, кв.20	12,2 кв.м.	600 000,00	Оплачено полностью
Комната по адресу: г.Серпухов, пл.Ленина, д.5, кв.5	11,6 кв.м.	190 000,00	Оплачено полностью
45/141 доли в праве собственности на жилой дом по адресу: г.Серпухов, ул.Нижняя, д.28	30,8 кв.м.	426 000,00	Оплачено полностью
Комната по адресу: г.Серпухов, ул.Горького, д.6-б, кв.63	16,9 кв.м.	700 000,00	Оплачено полностью
9/25 доли на 3-х комнатную квартиру по адресу: г.Серпухов, ул.Текстильная, д.3, кв.7	25,02 кв.м.	325 000,00	Оплачено полностью
Комната по адресу: г.Серпухов, ул.Крюкова, д.1, кв.43	19,0 кв.м.	285 000,00	Оплачено полностью
Комната по адресу: г.Серпухов, ул.Весенняя, д.64, кв.6	8,7 кв.м.	266 000,00	Оплачено полностью

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что отчуждение объектов муниципального жилищного фонда ведется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

1) Информация в отчете, представленном в Совет депутатов г.Серпухова (Решение от 28.03.2012г. №191/18 «О рассмотрении отчета о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год») о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 г. (дата проведения аукциона, наименование победителя аукциона, дата и номер договора купли-продажи, заключенного по итогам аукциона, цена продажи объекта), не соответствует действительности. В соответствии с письмом КУИ г. Серпухова от 05.10.2012г. №01-25/1144 исх при подготовке отчета о выполнении Прогнозного плана была допущена ошибка. В настоящее время КУИ г. Серпухова подготовил проект решения об изменении отчета.

2) В нарушение Федеральных Законов № 131-ФЗ от 06.10.2003г. и № 178-ФЗ от 21.12.2001г., а так же Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год, утвержденного Решением Совета Депутатов муниципального образования «Город Серпухов» Московской области (от 14.09.2011г. №112/12) был проведен аукцион по продаже арендных прав вместо аукциона по отчуждению имущества.

3) В КУИ г. Серпухова не осуществляется контроль государственной регистрацией договоров аренды, подлежащих такой регистрации, контроль за техническим состоянием объектов недвижимого имущества, переданных в пользование, а также не осуществляется контроль за исполнением арендатором обязанности по проведению текущего и капитального ремонта (в ходе проверки сотрудникам не были предоставлены акты проверки технического состояния нежилых помещений, а также целевого использования земельных участков и нежилых помещений). Отсутствие контроля привело к уменьшению рыночной стоимости объектов и потерям бюджета при их реализации.

4) Отчуждение объектов муниципального жилищного фонда ведется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и муниципальными нормативно-правовыми актами.

По второму вопросу проверки: Проверка целевого и эффективного использования средств, полученных по сделкам, связанным с отчуждением муниципального недвижимого имущества и сделкам, связанным с передачей во временное пользование муниципального недвижимого имущества.

В ходе проверки целевое и эффективное использование средств оценивалось на предмет полноты и своевременности поступления в бюджет средств, полученных от сделок, связанных с отчуждением муниципального недвижимого имущества и сделкам, связанным с передачей во временное пользование муниципального недвижимого имущества.

При проведении проверки по второму вопросу были исследованы следующие документы: Решение Совета депутатов города Серпухова «О бюджете города Серпухова на 2011 год» от 22.12.2010г. №49/5 (с изменениями и дополнениями), Решение Совета депутатов города Серпухова Московской области «Об исполнении бюджета за 2011 год» от 06.06.2012г. №204/20, Решение Совета депутатов города Серпухова «О бюджете города Серпухова на 2012 год» от 21.12.2011г. № 157/14 (с изменениями и дополнениями).

КУИ г. Серпухова является бюджетным учреждением – получателем бюджетных средств (ст. 161, 162 Бюджетного кодекса РФ) и обладает бюджетными полномочиями по администрированию доходов бюджета.

2.1. Анализ исполнения бюджета за 2011 год и 1-е полугодие 2012г.

Проанализировав бюджет и отчет об исполнении бюджета за 2011 год, установлено следующее:

1) Бюджетом на 2011 год было запланировано поступление доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности в сумме 136 076,0 тыс. рублей. Фактически в бюджет поступило 110 439,9 тыс. рублей.

Невыполнение плановых назначений на сумму 25 636,1 тыс. руб. произошло в основном по причине не поступления в полном объеме доходов, полученных в виде арендной платы за земельные участки.

При планировании годовых назначений прогнозировалось значительное увеличение поступлений за счет погашения недоимки по арендной плате, сложившийся на начало года (около 20,0 млн. руб.). Однако количество неплательщиков увеличилось за 2011 год с 137 до 146, а сумма их долга в бюджет г.Серпухова возросла с 59,3 млн. руб. до 63,8 млн.руб., что в итоге явилось основной причиной невыполнения годовых назначений.

2) В 2011 году было запланировано поступление доходов от реализации муниципального имущества на сумму 36 650,0 тыс. рублей и продажи земельных участков на сумму 14 500,0 тыс.руб.. Фактически в городской бюджет по итогам 2011 года поступило 21 480,5 тыс. руб. от реализации муниципального имущества и 12 065,4 тыс. руб. от продажи земельных участков.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что в связи с неисполнением Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год потери доходной части бюджета г.Серпухова составили 17 604,1 тыс. рублей.

В общей сложности потери доходной части бюджета г.Серпухова по строке - использование и реализация муниципального имущества в 2011 году составили 38 066,9 тыс.рублей.

Проанализировав бюджет на 2012 год, отчет об исполнении бюджета за первое полугодие 2012 года, а также проведя сравнительный анализ с аналогичным периодом 2011года, установлено следующее:

1) Бюджетом на 2012 год запланировано поступление доходов от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности в сумме 241 296,0 тыс. рублей. Фактически за первое полугодие 2012 года в бюджет поступило 144 465,6 тыс. рублей, что составляет 59,9% от запланированного поступления. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года данные поступления увеличились на 97 064,2 тыс. рублей.

2) В 2012 году было запланировано поступление доходов от продажи материальных и нематериальных активов на сумму 28 267,0 тыс. руб. Фактически в городской бюджет по итогам первого полугодия 2012 года поступило 25 192,1 тыс. руб. от продажи материальных и нематериальных активов, что составляет 89,1% от запланированного поступления. В сравнении с 1 полугодием 2011 года они увеличились на 11 754,1 тыс. рублей.

В связи с вышеизложенным можно сделать вывод, что в 1 полугодии 2012 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года произошло увеличение в 2 раза объема неналоговых поступлений в бюджет в основном за счет роста доходов от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности. (приложение №4)

2.2. Анализ поступления средств от продажи объектов недвижимого имущества.

В рамках проводимой проверки была запрошена у КФНП г.Серпухова информация о средствах, полученных от реализации муниципального имущества г.Серпухова в 2011г. и первом полугодии 2012года. В представленных сведениях было указано, что в бюджет города Серпухова поступили средства от продажи 35 объектов муниципального имущества на общую сумму:

- в 2011 году – 21 480 557,30 рублей;
- в 1 полугодии 2012 г. – 1 468 326,33 рублей.

А от реализации муниципальных земель:

- в 2011 году – 3012 272,21 рублей;
- в 1 полугодии 2012г. – 4 604 108,85 рублей.

На запрос Контрольно-счетной палаты г.Серпухова КУИ г.Серпухова проинформировало, что при приватизации 30 из 35 объектов муниципальной собственности аукционы не проводились. Отчуждение данных объектов было осуществлено в 2009г. и 2010г. по преимущественному праву в соответствии с Федеральным законом №159-ФЗ от 22.07.2008 года. Еще 2 объекта муниципальной собственности из 35 были приватизированы в 2012г. также по преимущественному праву в соответствии с Федеральным законом №159-ФЗ от 22.07.2008 года. По одному объекту муниципальной собственности был проведен аукцион без объявления цены в 2010г., а также по двум объектам были проведены аукционы в 2012 году.

В соответствии с представленной КФНП г.Серпухова информации по 31 объекту была предоставлена рассрочка платежей. Исследовав представленные договора купли-продажи арендуемого имущества, заключенные в 2009г., 2010г. и 2012г. было выявлено,

что по всем объектам, указанным в информации КФНП г.Серпухова, по которым была предоставлена рассрочка платежей, покупателями являются представители малого и среднего предпринимательства, в связи с чем рассрочка была установлена на основании ст.5 Федерального закона №159-ФЗ от 22.07.2008г.

Согласно информации КУИ г.Серпухова (пункт 6 письма от 07.09.2012г. №01-29/812вх) льготы по арендной плате за аренду муниципального имущества для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц не предусмотрены.

В 2011 году и 1 полугодии 2012 года была произведена продажа земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах городского округа г. Серпухов. Средства, полученные от продажи таких участков, поступили в бюджет города Серпухова в следующем размере:

- в 2011 году – 9 053 111,76 рублей;
- в 1-м полугодии 2012 г. – 5 138 689,90 рублей.

Согласно справке КУИ г. Серпухова по договорам купли-продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах городского округа г. Серпухов имеется задолженность в размере 1 053 891,88 рублей по договору №298 от 08.09.2009г.

2.3. Систематизация данных по учету недвижимого имущества, сделок и расчетов с юридическими и физическими лицами.

С целью анализа своевременности поступления арендных платежей и работы с задолженностью сотрудниками Контрольно-счетной палаты была запрошенная информация о программном продукте, используемом КУИ г. Серпухова для учета договоров аренды и расчетов с арендаторами, а также о возможности получения из программы необходимых для проверки систематизированных данных.

Для учёта сведений о муниципальном имуществе КУИ г.Серпухова используется программный продукт - «Территориальная информационная система «Комитет по управлению муниципальным имуществом». В ходе проверки было установлено, что данная программа является неудобной для использования, так как с ее помощью невозможно формировать различные отчеты и реестры, вся работа с поступлением арендных платежей ведется вручную, возникает сложность с обработкой данных по задолженностям за арендную плату, необходимых при проведении претензионной работы.

В связи с отсутствием программного продукта, удовлетворяющего требованиям КУИ г.Серпухова систематизация и учет полученных сведений осуществляется механически с использованием офисных программ (Word. Excel), а также на бумажных носителях.

В ходе проверки были изучены сформированные вручную отдельные данные в виде реестров и аналитических таблиц по расчетам с арендаторами, в которых отражается порядок начисления арендной платы, произведенные платежи, недоимка и начисление пеней.

В настоящее время Комитетом по управлению имуществом заключен договор с ООО Научно-внедренческий центр «Интеграционные технологии» на выполнение работ по предпроектному обследованию и разработке технического задания на внедрение Автоматизированной системы «ИМУЩЕСТВО».

2.4. Ведение учета муниципального имущества.

С целью анализа законности отчуждения и эффективности использования муниципального имущества для получения дохода в местный бюджет, сотрудниками Контрольно-счетной палаты был затребован реестр муниципального имущества, который обязателен к ведению в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 30.08.2011г. №424 «Об утверждении порядка ведения органом местного самоуправления реестров муниципального имущества». На момент проведения проверки реестр не был предоставлен.

В ответ на запрос Контрольно-счетной палаты г.Серпухова (письмо от 27.08.2012г. №165-исх.), с просьбой предоставить полный перечень имущества и земельных участков, находящихся в казне города Серпухова (на бумажном и электронном носителях) 7 сентября 2012г. КУИ г.Серпухова были предоставлены 5 перечней объектов муниципального имущества, находящихся в казне города Серпухова на бумажном носителе, сформированных вручную:

1) Уличное освещение и движимое имущество.

В казну города Серпухова входит 572 объекта уличного освещения и 10 объектов движимого имущества. Общая балансовая стоимость данных объектов составляет 7 180 472,13 (Семь миллионов сто восемьдесят тысяч четыреста семьдесят два рубля 13 копеек) рублей, а остаточная стоимость 4 023 955,13 (Четыре миллиона двадцать три тысячи девятьсот пятьдесят пять рублей 13 копеек) рублей.

В данном перечне объектов, находящихся в казне города Серпухова отсутствует информация об основаниях и сроке постановки на учет объектов движимого и недвижимого имущества, что не соответствует пп. 4.3.1 и пп. 4.3.2 Положения о муниципальной казне муниципального образования «Город Серпухов Московской области», утвержденного Решением Совета депутатов города Серпухова от 28.05.2008г. №313/61.

2) Сооружения.

В казну города Серпухова входит 289 сооружений.

В данном перечне объектов, находящихся в казне города Серпухова отсутствует информация об основаниях и сроке постановки на учет объектов, их балансовая и остаточная стоимость, а так же по некоторым объектам общая площадь, что не соответствует пп. 4.3.1 Положения о муниципальной казне муниципального образования «Город Серпухов Московской области», утвержденного Решением Совета депутатов города Серпухова от 28.05.2008г. № 313/61.

3) Нежилые здания и сооружения.

В казну города Серпухова входит 211 нежилых зданий и сооружений.

В данном перечне объектов, находящихся в казне города Серпухова отсутствует информация об основаниях и сроке постановки на учет объектов, их балансовая и остаточная стоимость, а так же по некоторым объектам общая площадь, что не соответствует пп. 4.3.1 Положения о муниципальной казне муниципального образования «Город Серпухов Московской области», утвержденного Решением Совета депутатов города Серпухова от 28.05.2008г. №313/61.

4) Жилые дома.

В казну города Серпухова входит 1278 жилых домов.

В данном перечне объектов, находящихся в казне города Серпухова отсутствует информация об основаниях и сроке постановки на учет объектов, их балансовая и остаточная стоимость, а так же по некоторым объектам общая площадь, что не соответствует пп. 4.3.1 Положения о муниципальной казне муниципального образования «Город Серпухов Московской области», утвержденного Решением Совета депутатов города Серпухова от 28.05.2008г. №313/61.

5) Земельные участки.

В казну города Серпухова входит 69 земельных участков.

В данном перечне объектов, находящихся в казне города Серпухова отсутствует информация об основаниях и сроке постановки на учет объектов, их балансовая и остаточная стоимость, что не соответствует пп. 4.3.1 Положения о муниципальной казне муниципального образования «Город Серпухов Московской области», утвержденного Решением Совета депутатов города Серпухова от 28.05.2008г. №313/61.

На основании вышеизложенного, в связи с непредставлением полного перечня муниципальной казны в электронном виде, а так же из-за несоответствия представленных перечней объектов, находящихся в казне города Серпухова Положению о муниципальной казне муниципального образования «Город Серпухов Московской области»,

утвержденному Решением Совета депутатов города Серпухова от 28.05.2008г. №313/61, невозможно до конца исследовать обоснованность включения в реестр представленных объектов муниципального имущества, дать их стоимостную оценку и отследить законность отчуждения муниципального имущества.

2.5. Анализ средств, полученных от передачи во временное пользование муниципального имущества.

Оформление договоров аренды земли и приложений к ним

Согласно предоставленной картотеке договоров аренды земли в 2011 г. и 1 полугодии 2012г. действовало 1690 договоров аренды земли. В картотеке договоров содержатся следующие сведения по договору: номер договора, арендатор, адрес земельного участка, площадь, кадастровый номер, целевое назначение и сведения о регистрации договора. Период действия договора в картотеке не указан, в связи, с чем получить информацию о наличии в картотеке договоров с окончанным сроком действия не представляется возможным. В картотеке также отсутствуют сведения о кадастровом номере по 421 земельному участку, предоставленному в аренду и сведения о регистрации 948 договоров аренды земли.

В 2011 году и 1 полугодии 2012 г. было опубликовано 157 извещений о намерении сдачи в аренду земельных участков. (приложение №5)

За 2011 год начисленная арендная плата за земельные участки составила 88 546,66 тыс. рублей, сумма поступившей арендной платы, включая задолженность прошлых лет, составила 79 672,83 тыс. рублей. За 2012 год начисленная арендная плата за земельные участки составила 134 409,50 тыс. рублей, сумма поступившей арендной платы, включая задолженность прошлых лет, в 1 полугодии 2012 г. составила 45 668,21 тыс. рублей.

В ходе проверки полноты и своевременности поступления в бюджет средств, полученных от сделок, связанных с передачей во временное пользование муниципального недвижимого имущества выборочно были запрошены 18 договоров аренды земли (письмо от 14.08.2012г. №152-исх.).

КУИ г.Серпухова предоставило следующие 17 договоров: №3332-I-3-2006 от 05.11.2003г., №3096-II-10-2013 от 23.04.2003, №3610-I-10-2014 от 05.07.2004г., №4515-II-5-2011 от 10.04.2006г., №4160-II-3-2008 от 04.08.2005г., №4507-II-2-2007 от 04.04.2006г., №4541-II-2-2007 от 05.05.2006г., №7120-II-0,11-2013 от 21.03.2012г., №7087-I-0,11-2012 от 03.02.2012г., №6867-I-5-2016 от 02.12.2011г., № 95-11 ВТТ от 05.09.2011г., №96-11 ВТТ от 05.09.2011г., №117-11 ВТТ от 26.12.2011г., №7102-I-0,11-2012 от 17.02.2012г., №7187-I-0,11-2013 от 05.06.2012г., №116-11 ВТ от 26.12.2011г., №02-12 ВТП от 26.03.2012г.

При исследовании представленных договоров аренды муниципальных земель было выявлено:

1) Договор аренды земли №3096-II-10-2013 от 23.04.2003г.

Настоящий договор аренды земельного участка был заключен сроком на 10 лет и действует до 31.01.2013г.

Согласно п.4.2 настоящего договора арендная плата за пользование земельным участком определяется в соответствии с «Расчетом размера ежегодной арендной платы за пользование земельным участком», являющимся приложением №1 к данному договору, и корректируется ежегодно до 1 апреля.

Проанализировав приложение №1 к рассматриваемому договору «Расчет размера ежегодной арендной платы за пользование земельным участком», было установлено, что корректировка арендной платы велась ежегодно до 2005 года включительно и более не корректировался.

2) Договор аренды земли №3610-I-10-2014 от 05.07.2004г.

Настоящий договор аренды земельного участка был заключен сроком на 10 лет и действует до 31.05.2014г.

Согласно п.4 настоящего договора арендная плата за пользование земельным участком определяется в соответствии с «Расчетом размера ежегодной арендной платы за пользование земельным участком», являющимся приложением №1 к данному договору, и корректируется ежегодно до 1 апреля.

Проанализировав приложение №1 к рассматриваемому договору «Расчет размера ежегодной арендной платы за пользование земельным участком», было установлено, что расчет размера арендной платы произвелся один раз в 2004 году и более не корректировался.

3) Договор аренды земли №4515-II-5-2011 от 10.04.2006г.

Настоящий договор аренды земельного участка был заключен сроком на 5 лет и действовал до 28.02.2011г.

Согласно п.4.4 настоящего договора арендная плата за пользование земельным участком определяется в соответствии с «Расчетом размера ежегодной арендной платы за пользование земельным участком», являющимся приложением №1 к данному договору, и корректируется в случае изменения базового размера арендной платы органом местного самоуправления.

Проанализировав приложение №1 к рассматриваемому договору «Расчет размера ежегодной арендной платы за пользование земельным участком», было установлено, что корректировка арендной платы велась ежегодно до 2007 года включительно.

- 4) Договоры аренды земли №4507-II-2-2007 от 04.04.2006г., №4541-II-2-2007 от 05.05.2006г., №7087-I-0,11-2012 от 05.06.2012г., №6867-I-5-2016 от 02.12.2011г., №7087-I-0,11-2012 от 03.02.2012г.

В нарушение гражданского законодательства права и обязанности в рамках настоящих договоров возникают раньше даты их подписания и раньше даты приложения №2 к данным договорам «Передаточный акт».

- 5) Договоры аренды земли №96-11 ВТТ от 05.09.211г., №95-11 ВТТ от 05.09.2011г., №117-11 ВТТ от 26.12.2011г., №116-ВТТ от 26.12.2011г., №02-12 ВТП от 26.03.2012г.

В нарушение гражданского законодательства права и обязанности в рамках настоящих договоров возникают раньше даты их подписания. Передаточные акты по данным договорам не были предоставлены.

По устной информации, предоставленной заместителем начальника отдела землепользования КУИ г. Серпухова Баторвой З.А., начисление арендной платы по договорам с не откорректированными расчетами производилось в соответствии с действующими ставками и коэффициентами на каждый календарный год без внесения соответствующих записей в расчет. Следует обратить внимание на то, что отсутствие надлежаще оформленного расчета к договору аренды влечет невозможность взыскания в судебном порядке всей суммы задолженности.

Работа с задолженностью по арендной плате за землю

Сотрудникам Контрольно-счетной палаты были предоставлены отчеты по работе с задолженностью по арендной плате. В соответствии с данными, содержащимися в отчетах, была сформирована следующая таблица:

в тыс. руб.					
Наименование/ период	Задолжен- ность на 01.01.2011	Задолжен ность на 01.07.2011	Задолжен ность на 01.08.2011	Задолжен ность на 01.01.2012	Задолжен ность на 01.07.2012
Индивидуальные предприниматели	7 125,33		6073,04	7 922,42	7 771,35
Кол-во должников- индивидуальных предпринимателей	78		68	94	125
Юридические лица	59345,26	78 211,02		76 561,78	78 778,19
Кол-во должников -юридических лиц	137	141		146	163
Безнадежная к взысканию задолжен- ность	29 377,28	29423,82		28 879,12	28 108,50
Кол-во безнадежных должников	17	17		11	10

Как видно из таблицы, общее количество должников по реальной к взысканию задолженности по арендной плате на 01.01.2012г. по сравнению с прошлым периодом увеличилось на 9 юридических лиц и на 16 индивидуальных предпринимателей, а размер задолженности реальной к взысканию увеличился на 18 013,61 тыс. рублей.

При этом следует отметить, что в перечне должников по оплате арендной платы имеются должники, имеющие задолженность на протяжении всего периода проверки (с 01.01.2011 по 01.07.2012г.).

Таблица: Анализ постоянных должников по арендной плате за землю

период	ИП					Организации				
	Всего	Имеет-ся решение суда	Направ-лен иск	Направ-лена претен-зия	Никаких дейст-вий	Всего	Имеет-ся решение суда	Направ-лен иск	Иные дейст-вия	Никаких дейст-вий
01.01.2012г.	46	2	3	28	13	86	14	14	11	35
01.07.2012г.	71	3	-	31	37	102	23	7	24	48

Следует отметить, что несвоевременное обращение в судебные органы за взысканием задолженности, а также ненадлежащее оформление приложений к договорам аренды земельных участков влечет невозможность взыскания задолженности в полном объеме.

В представленных сотрудникам Контрольно-счетной палаты отчетах по должникам по арендной плате было указано наличие безнадежной к взысканию задолженности. В соответствии с предоставленными данными задолженность образовалась по каждому договору аренды в разные сроки в период с 1999 г. по 2011 г. По 7 из 17 должников имеются вступившие в законную силу решения Арбитражного суда о взыскании задолженности, которые не могут быть удовлетворены в виду неплатежеспособности. По 4 из 17 должников работа по взысканию задолженности велась до 2003г. налоговой инспекцией, далее КУИ г. Серпухова работу по взысканию задолженности не осуществлял. По 6 из 17 должникам сумма задолженности была списана в соответствии с п.4 Постановления Правительства Московской области от 05.05.2010г. №313/8 «О порядке списания задолженности по арендной плате и неустойке за пользование земельными участками, находящимися в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена», т.к. организация снята с налогового учета и сведений о ней в ЕГРЮЛ отсутствуют.

В ходе проверки было установлено, что в 2011 году и 1 полугодии 2012 года КУИ г.Серпухова не осуществлялся плановый контроль за целевым использованием, переданных в аренду земельных участков.

Оформление договоров аренды помещений и приложений к ним

Всего в 2011 году и 1-м полугодии 2012г. действовало 217 договоров аренды нежилых помещений.

В 2011 году и 1 полугодии 2012 года КУИ г. Серпухова было заключено 11 договоров аренды помещений, дано разрешение на заключение 4 договоров субаренды помещений и 3 договора безвозмездного пользования.

Из 11 заключенных договоров аренды по шести была проведена процедура аукциона, в остальных случаях договоры аренды и безвозмездного пользования заключались на основании ст.17.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции». (приложение № 6)

Сотрудниками Контрольно-счетной палаты были запрошены выборочно договоры аренды недвижимого имущества №2030 от 05.08.2011г., №2031 от 16.08.2011г., №2038 от 01.03.2012г. и договор субаренды №2041 от 01.05.2012г.

При анализе предоставленных договоров аренды недвижимого имущества было выявлено, что в договорах №2031 от 16.08.2011г. (период действия с 01.03.2012г. по 28.02.2017г.) и №2030 от 05.08.2011г. (период действия с 05.08.2011г. по 04.08.2016г.) отсутствует пункт договора, регламентирующий порядок изменения размера арендной платы. Однако в договоре №2038 содержится данный пункт, регламентирующий порядок изменения арендной платы, следующего содержания:

«5.2. Арендная плата изменяется соответствующим решением Совета депутатов города. Арендатор самостоятельно пересчитывает размер арендной платы с первого числа месяца, следующего за опубликованием соответствующего нормативного документа.»

В связи с изложенным, при отсутствии в договоре условий о порядке изменения размера арендной платы, последующие изменение возможно только по письменному соглашению сторон.

Сотрудникам Контрольно-счетной палаты были предоставлены сведения по работе с задолженностью по арендной плате. В соответствии с предоставленными данными, в 2011 году было 8 задолжников по арендной плате, общая сумма задолженности составила 5 714 693,53 рублей, а в 2012 году – 18 задолжников по арендной плате и общая сумма задолженности составила 847 571,34 рублей.

В ходе проверки не были исследованы вопросы законности выделения земельных участков, порядок заключения договоров аренды земельных участков, предоставление в пользование земельных участков физическим лицам, приватизация жилых помещений, а также порядок ведения реестра муниципального имущества. Данные вопросы необходимо выделить в отдельный предмет проверки.

Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- по первому вопросу проверки.

1. Отчуждение муниципального имущества в 2011 г. и 1 полугодии 2012г. осуществлялось КУИ г. Серпухова в соответствии с законодательством РФ и нормативно-правовыми актами г. Серпухова.

2. Информация в отчете, представленном в Совет депутатов г. Серпухова (Решение от 28.03.2012г. №191/18 «О рассмотрении отчета о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год») о выполнении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 г. (дата проведения аукциона, наименование победителя аукциона, дата и номер договора купли-продажи, заключенного по итогам аукциона, цена продажи объекта), не соответствует действительности. В соответствии с письменными объяснениями КУИ г. Серпухова недостоверная информация была внесена ошибочно.

3. В нарушение Федеральных Законов № 131-ФЗ от 06.10.2003г. и № 178-ФЗ от 21.12.2001г., а так же Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год, утвержденного Решением Совета Депутатов муниципального образования «Город Серпухов» Московской области (от 14.09.2011г. №112/12) был проведен аукцион по продаже арендных прав вместо аукциона по отчуждению имущества.

4. У ИП Ильина В.И. и ИП Аркуша С.И. имеется задолженность по договорам купли-продажи арендованного имущества в размере 1 475 686,38 рублей и 225 135,73 рублей соответственно, что приводит к уменьшению доходной части бюджета. Несвоевременная оплата является нарушением статьи 486 ГК РФ и пункта 3.2. договора купли-продажи арендуемого имущества.

5. В связи с отсутствием контроля за техническим состоянием арендуемых помещений, расположенных по адресу: г. Серпухов, ул. Красный текстильщик, д.8-ремонт в них не проводился. При отчуждении по преимущественному праву, оценщиком ООО «ЭКСО-ЮМО» производилась оценка вышеуказанных помещений как имущества, имеющего «Плохое» техническое состояние. Что привело к снижению дохода бюджета г. Серпухова от реализации имущества в 2011-2012 годах.

- по второму вопросу проверки.

6. В связи с неисполнением Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества на 2011 год, утвержденного решением Совета депутатов, потери доходной части бюджета г.Серпухова в 2011 году составили 17 604,1 тыс. рублей.

7. По договорам купли-продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена имеется задолженность в размере 1 053 891,88 рублей по договору №298 от 08.09.2009г., что приводит к уменьшению доходной части бюджета.

8. Используемый для учёта сведений о муниципальном имуществе КУИ г.Серпухова программный продукт - «Территориальная информационная система «Комитет по управлению муниципальным имуществом» является неудобным для использования, так как с его помощью невозможно формировать различные отчеты и реестры, необходимые при проведении претензионной работы. В настоящее время КУИ г. Серпухова проводит работу по решению вопроса автоматизации деятельности по управлению недвижимым имуществом с использованием программного продукта, позволяющего сформировать данные о муниципальном имуществе, необходимые для эффективного управления муниципальным имуществом.

9. Реестр муниципального имущества, который обязателен к ведению в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 30.08.2011г. №424 «Об утверждении порядка ведения органом местного самоуправления реестров муниципального имущества», на момент проведения проверки не был предоставлен.

10. Предоставленный перечень имущества и земельных участков, находящихся в казне города Серпухова, не содержит информации, предусмотренной пп. 4.3.1 и пп. 4.3.2 Положения о муниципальной казне муниципального образования «Город Серпухов Московской области», утвержденного Решением Совета депутатов города Серпухова от 28.05.2008г. №313/61.

11. В отдельных договорах на аренду земли отсутствуют ежегодные корректировки размера арендной платы. Отсутствие надлежаще оформленного расчета к договору аренды влечет невозможность взыскания в судебной порядке всей суммы задолженности. Согласно пункту 4.5. типового договора аренды земли «Размер арендной платы изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов полномочными органами государственной власти Московской области и органом местного самоуправления, без согласования с Арендатором. Размер арендной платы устанавливается Арендодателем **путем внесения соответствующих изменений в договор аренды. ...»**

В соответствии с п. 4.1. типового договора размер арендной платы указывается в приложении №1 (Расчет арендной платы), который является неотъемлемой частью договора. Кроме того в соответствии со ст. 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

12. Общее количество должников по реальной к взысканию задолженности по арендной плате на 01.01.2012г. по сравнению с прошлым периодом увеличилось на 9 юридических лиц и на 16 индивидуальных предпринимателей, а размер задолженности реальной к взысканию увеличился на 18 013,61 тыс. рублей.

13. В 2011г. и 1 полугодии 2012 года наблюдается увеличение количества постоянных задолжников по арендной плате за землю, с которыми не ведется письменная претензионная работа по взысканию. (стр. 32,33 отчета).

14. В ходе проверки было установлено, что в 2011 году и 1 полугодии 2012 года КУИ г.Серпухова не осуществлялся плановый контроль за целевым использованием, переданных в аренду земельных участков и нежилых помещений.

Проверки осуществлялись по письменным обращениям граждан с сообщением результатов для принятия мер в соответствующие правоохранительные и государственные органы.

15. Не во все договора аренды нежилых помещений включен пункт договора, регламентирующий ежегодный порядок изменения арендной платы. В ходе проверки КУИ г. Серпухова были подготовлены дополнительные соглашения к договорам аренды об изменении размера арендной платы.

16. В актах приема-передачи помещений отсутствует описание фактического состояния передаваемого имущества. В соответствии со статьей 655 ГК РФ передача в аренду имущества осуществляется по акту приема-передачи. Однако в случае обнаружения значительных недостатков переданного имущества непредусмотренных в акте приема-передачи в соответствии со статьей 612 ГК РФ Арендатор вправе потребовать уменьшения размера арендной платы. Кроме того, отсутствие описания в акте фактического состояния помещений влечет невозможность документально проконтролировать проведенный Арендатором текущий или капитальный ремонт помещений, а также оценить влияние использования имущества на его техническое состояние.

Предложения КУИ г. Серпухова по итогам проверки:

1. Усилить контроль за погашением задолженностью арендаторов муниципального имущества.
2. Осуществлять ведение перечня имущества, входящего в казну г. Серпухова, в соответствии с принятыми нормативно-правовыми актами.
3. Осуществлять ведение реестра муниципального имущества в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 30.08.2011г. №424 «Об утверждении порядка ведения органом местного самоуправления реестров муниципального имущества».
4. Рекомендуем производить в акте приема-передачи описание состояния нежилого помещения, передаваемого в пользование по договору аренды.
5. Улучшить работу по выполнению Прогнозного плана приватизации, утвержденного Советом депутатов города Серпухова.
6. Принять меры к устранению выявленных в ходе проверки недостатков и нарушений.