

Контрольное мероприятие «Аудит эффективности предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Кировской области и имущества, находящегося в муниципальной собственности в 2012-2014 годах»

Контрольно-счётной комиссией муниципального образования «Город Кирово-Чепецк Кировской области» в соответствии с годовым планом деятельности на 2015 год в администрации г.Кирово-Чепецка проведено контрольное мероприятие «Аудит эффективности предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Кировской области и имущества, находящегося в муниципальной собственности в 2012-2014 годах».

Контрольно-счётной комиссией муниципального образования «Город Кирово-Чепецк Кировской области» (далее – КСК) в соответствии с годовым планом деятельности на 2015 год в администрации г.Кирово-Чепецка проведено контрольное мероприятие «Аудит эффективности предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Кировской области и имущества, находящегося в муниципальной собственности в 2012-2014 годах» (далее – контрольное мероприятие).

Контрольное мероприятие осуществлялось в рамках участия КСК в контрольном мероприятии, проводимом Контрольно-счётной палатой Кировской области.

По результатам контрольного мероприятия установлены следующие нарушения и недостатки:

1. Администрацией г.Кирово-Чепецка не в полной мере соблюдаются цели управления и распоряжения имуществом, определенные Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования, утвержденным решением Кирово-Чепецкой городской Думы от 25.03.2009 № 6/38 (далее – Порядок управления имуществом), а именно обеспечение эффективного использования муниципального имущества и обеспечение доходов бюджета муниципального образования от использования имущества.
2. В нарушение статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 652, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) имеются случаи не взимания арендной платы за пользование земельными участками под арендуемыми объектами муниципальной собственности.
3. Ущерб (упущенная выгода) бюджета муниципального образования в общей сумме 855,3 тыс. рублей, в том числе в следствие:

- не взимания арендной платы за пользование земельными участками под арендуемыми объектами муниципальной собственности расположенными по адресу: г. Кирово-Чепецк, просп. Мира, д. 62, в размере 488,5 тыс. рублей;

- нарушения требований Положения о порядке предоставления во временное владение и пользование или временное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области, утверждённого постановлением администрации г.Кирово-Чепецка от 19.12.2013 № 1529 (далее – Порядок предоставления имущества), в части применения в расчёте арендной платы за здание автовокзала средней стоимости 1 м², ниже установленной минимальной величины (упущенная выгода 57,6 тыс. рублей);

- отсутствия претензионной работы по взысканию задолженности по арендной плате за земельный участок (87,5 тыс. рублей) и пени за несвоевременное внесение платежей (13,0 тыс. рублей) по договору, предметом которого является аренда помещения муниципальной собственности, расположенного по адресу: г. Кирово-Чепецк, ул.Алексея Некрасова, д.29/3;

- не обращения в судебную инстанцию с иском о взыскании с арендатора ИП Медведева В.П. штрафа в сумме 208,7 тыс. рублей за передачу в субаренду имущества, расположенного по адресу: г. Кирово-Чепецк просп. Мира д.74 без согласия собственника имущества (Администрации г. Кирово-Чепецка), что предусмотрено договором.

4. Неосновательное обогащение арендаторов муниципального имущества вследствие пользования земельными участками под нежилым помещением муниципальной собственности (г. Кирово-Чепецк просп. Мира, д. 62) без внесения арендной платы за землю в общей сумме 705,6 тыс. рублей.

5. Бездействие администрации г.Кирово-Чепецка, заключающееся в непринятии мер :

- по взысканию штрафа за передачу в субаренду имущества без согласия собственника (нарушение указано в пункте 3);

- по получению дополнительных доходов в бюджет муниципального образования от аренды муниципального имущества (предоставление муниципального имущества в безвозмездное пользование ООО «НИТ» (83 опоры наружного освещения) и ООО «РемАвто» (5 объектов по адресу г. Кирово-Чепецк ул. Строительная д. 4). Выпадающие доходы в результате заключения договоров безвозмездного пользования составили 5 408,5 тыс. рублей;

- по формированию и постановке на кадастровый учёт земельных участков под объектами муниципальной собственности, расположенными по адресам:

г.Кирово-Чепецк, просп.Мира, д.62; г.Кирово-Чепецк, ул.Алексея Некрасова, д.29/3, с целью получения дополнительных доходов в бюджет муниципального образования от арендной платы за земельные участки под объектами муниципальной собственности;

- по приведению размера арендной платы по договору аренды здания автовокзала, заключенному с НП «Кирово-Чепецкие автоперевозчики», в соответствии с Порядком предоставления имущества (нарушение указано в пункте 3);

- по своевременному изданию муниципального правового акта (далее – МПА) о разрешении МУП «Мелкий опт» предоставить принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения муниципальное имущество, расположенное по адресу: г. Кирово-Чепецк ул. Революции д. 6а, в аренду (с момента обнаружения факта до вынесения решения прошло более полугода);

- по сохранности муниципального имущества, составляющего муниципальную казну (не пресечение открытого доступа в административно-бытовое здание, расположенное по адресу: г.Кирово-Чепецк, ул.Строительная, д.2).

6. В нарушение требований статей 120, 296 ГК РФ администрацией г.Кирово-Чепецка производится передача имущества муниципальным учреждениям в безвозмездное пользование, а не в оперативное управление (недвижимое имущество передано в безвозмездное пользование МКУ «МИР», МКОУ «МУК»).

7. Администрацией г.Кирово-Чепецка не соблюдались сроки возврата задатков участникам аукциона на право заключения договоров аренды муниципального имущества, установленные Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав и отношений, утверждёнными приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 (далее – Приказ ФАС № 67), (установлено 3 факта, задержка 6-8 дней).

8. Протокол аукциона на право заключения договора аренды от 18.11.2014 подписан членом комиссии, который на момент проведения аукциона не являлся членом комиссии.

9. Недостаточно ведется работа по отчуждению или реперофилированию муниципального имущества, не соответствующего требованиям статьи 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ), статьи 40 Устава муниципального образования.

10. Отсутствует должное взаимодействие между отделами администрации г.Кирово-Чепецка (отдел по управлению муниципальным имуществом и отдел по управлению земельными ресурсами), что приводит к нарушению документооборота между указанными отделами, следствием которого является бездействие со стороны администрации г.Кирово-Чепецка по организации работы по поступлению доходов в бюджет муниципального образования от арендной платы за земельные участки под арендуемым муниципальным имуществом.

11. В связи с задержкой арендаторами государственной регистрации договоров аренды увеличивается срок использования муниципального имущества без переоформления договоров.

В целях устранения нарушений, установленных КСК по результатам контрольного мероприятия, в адрес администрации г.Кирово-Чепецка было направлено представление КСК с предложениями о принятии мер по результатам контрольного мероприятия, в том числе:

1. В срок до 01.08.2015 совместно с иными собственниками помещений, расположенных по адресу : г. Кирово-Чепецк, ул.Алексея Некрасова, д.29/3. сформировать и поставить на кадастровый учёт земельный участок по указанному адресу.

2. С целью получения дополнительных доходов в бюджет муниципального образования принять меры по формированию и постановке на кадастровый учёт земельного участка под пристроем к 12-ти этажному дому, расположенному по адресу: г.Кирово-Чепецк, просп.Мира, д.62.

3. При предоставлении в аренду нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности муниципального образования, расчёт арендной платы производить не ниже минимального размера арендной платы одного квадратного метра данных помещений (зданий), утвержденного МПА администрации г.Кирово-Чепецка, действующим на момент предоставления в аренду муниципальной собственности.

Установить с 01.01.2016 размер арендной платы 1 м² по зданию автовокзала (арендатор ИП «Кирово-Чепецкие автоперевозчики») в соответствии с Порядком предоставления имущества.

4. В срок до 01.08.2015 взыскать задолженность по арендной плате за земельный участок и пени за несвоевременное внесение платежей по договору № 136-01, заключенному с ИП Ложкиной Л.Н.

5. В срок до 01.08.2015 взыскать с ИП Медведева В.П. штраф в сумме 208,7 тыс. рублей за передачу в субаренду имущества без согласия собственника.

6. В срок до 01.07.2015 расторгнуть договор безвозмездного пользования опорами наружного освещения (83 штуки) с ООО «НИТ».

С целью увеличения доходов бюджета муниципального образования заключить договор аренды данного имущества.

7. В отношении имущества, переданного администрацией г.Кирово-Чепецка МКУ «МИР», МКОУ «МУК», в срок до 01.01.2016:

- расторгнуть договор аренды помещений 4-го этажа в административном корпусе, расположенном по адресу: г.Кирово-Чепецк, ул.Первомайская, д.10, заключенный с ООО «Консалтинг»;

- освободившиеся помещения по адресу г. Кирово-Чепецк, ул. Первомайская, д.10 передать в оперативное управление МКУ «МИР»;

-принять меры по постановке на кадастровый учёт помещений, расположенных по адресу: г.Кирово-Чепецк, пр.Лермонтова д. 3а.

- осуществить государственную регистрацию права оперативного управления в соответствии со статьей 131 ГК РФ и Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» помещений по адресу: г.Кирово-Чепецк пр. Лермонтова д. 3а

8. В срок до 01.01.2016 расторгнуть договор безмездного пользования помещениями, находящимися в муниципальной собственности, расположенными по адресу: г.Кирово-Чепецк, просп.Кирова, д.16, заключенный с ФГКУ УВО.

Указанные помещения сохранить в муниципальной собственности в соответствии с имеющейся потребностью их использования для решения вопросов местного значения.

9. В срок до 01.08.2015 передать в федеральную собственность движимое имущество (комплект электронного оборудования), находящееся в муниципальной собственности и предоставленное в безвозмездное пользование УФСКН для осуществления его полномочий.

10. При заключении договоров аренды объектов муниципальной собственности, предусматривающих внесение арендной платы за земельные участки под арендуемой муниципальной собственностью, договоры (дополнительные соглашения) аренды земельных участков заключать одновременно с договорами аренды имущества, либо расчёт арендной платы за земельный участок сделать приложением к договору аренды имущества.

11. Не допускать задержки при оформлении решения администрации г.Кирово-Чепецка, о согласии на передачу в субаренду имущества, переданного на правах аренды арендаторам.

12. Соблюдать сроки возврата задатков участникам аукциона, установленные Приказом ФАС № 67.

13. Усилить контроль за осуществлением арендаторами государственной регистрации договоров аренды в случаях, предусмотренных ГК РФ.

14. Соблюдать цели управления и распоряжения имуществом, определенные Порядком управления имуществом - обеспечение эффективного использования муниципального имущества и обеспечение доходов бюджета муниципального образования от использования имущества.

15. Принимать исчерпывающие меры по обеспечению сохранности муниципального имущества, составляющего муниципальную казну.

16. В целях построения единой политики в области управления и распоряжения муниципальной собственностью, имуществом, а так же достижения высокого уровня управляемости при распоряжении муниципальной собственностью, имуществом и контроля за их эффективным использованием, и исключения в дальнейшем нарушений, установленных при проведении контрольного мероприятия, рассмотреть вопрос о консолидации функций по управлению и распоряжению муниципальным имуществом и земельными ресурсами и подчинения их одному заместителю главы Администрации г. Кирово-Чепецка.

17. Организовать документооборот между отделом по управлению муниципальным имуществом и отделом по управлению земельными ресурсами администрации г. Кирово-Чепецка.

18. Привлечь к ответственности лиц, виновных в нарушениях, установленных при проведении контрольного мероприятия.

Администрацией г.Кирово-Чепецка представлена информация о выполнении предложений, указанных в представлении КСК, согласно которой:

1. По пунктам 3,10,11,12,14,15 – предложения приняты к исполнению.

2. По пункту 1 администрацией г.Кирово-Чепецка заключен муниципальный контракт с ООО «ГеоПлан» на проведение работ по межеванию земельного участка по ул. А.Некрасова д. 29/3. Срок окончания работ по контракту 20.09.2015.

3. По пункту 2 по просьбе администрации г.Кирово-Чепецка срок устранения нарушения продлен до 01.01.2016, в связи с тем, что ООО «ЖЭК-7» отклонило

предложение администрации г.Кирово-Чепецка об организации общего собрания собственников жилых помещений здания, расположенного по адресу: г.Кирово-Чепецк, просп. Мира, д.62, с целью проведения голосования по вопросу проведения работ по межеванию земельного участка и предложило выступить инициатором данного собрания администрации г.Кирово-Чепецка, а также ввиду отсутствия у администрации г.Кирово-Чепецка персональных данных собственников жилых помещений в данном доме.

4. По пункту 4 администрацией г.Кирово-Чепецка 22.05.2015 направлена претензия ИП Ложкиной Л.Н. о взыскании задолженности по арендной плате за земельный участок в сумме 93 321,76 рублей (с 01.01.20125 по 31.03.2015) и пени в сумме 13 125,87 рублей. Оплата не произведена.

В связи с тем, что земельный участок не сформирован администрация г.Кирово-Чепецка в настоящее время не может обратиться в суд с иском о взыскании задолженности по арендной плате за земельный участок и пени. По состоянию на 01.09.2015 ведутся работы по формированию земельного участка, после проведения которых, администрация г.Кирово-Чепецка выйдет в судебную инстанцию с иском о взыскании с ИП Ложкиной Л.Н. задолженности по арендной плате за земельный участок и пени в пределах срока исковой давности.

5. По пункту 5 администрация г.Кирово-Чепецка обращалась в Арбитражный суд Кировской области с иском о взыскании штрафа в сумме 208,7 тыс. рублей за передачу в субаренду имущества без согласия собственника. Поскольку договор аренды нежилого помещения с ИП Медведевым В.П. прекратил свое действие с 17.07.2014 в связи с односторонним отказом от договора администрации г.Кирово-Чепецка, суд в удовлетворении исковых требований по нарушению условий договора аренды, выявленному администрацией г.Кирово-Чепецка 24.07.2014 (после прекращения действия договорных отношений),отказал (решение Арбитражного суда Кировской области от 01.09.2015 № А286200/2015).

6. По пункту 6 администрацией г.Кирово-Чепецка в адрес ООО «НИТ» направлено уведомление о прекращении договорных отношений и соглашение о расторжении договора безвозмездного пользования опорами наружного освещения, а также проект договора аренды данного имущества. В настоящее время договор аренды не заключен ввиду несогласия ООО «НИТ» с количеством опор, подлежащих аренде. Ответ на предложение о заключении договора аренды опор наружного освещения ООО «НИТ» предоставит администрации г.Кирово-Чепецка в срок не позднее 31.10.2015.

7. По пункту 7:

- договор аренды помещений 4-го этажа в административном корпусе, расположенном по адресу: г.Кирово-Чепецк, ул.Первомайская, д.10, заключенный с ООО «Консалтинг», расторгнут 31.05.2015;

- освободившиеся помещения переданы по договору безвозмездного пользования МКУ «МИР». Договор безвозмездного пользования нежилым помещением площадью 62,7 м², расположенным по адресу: г.Кирово-Чепецк, проезд Лермонтова, д.3а, расторгнут 30.06.2015;

- дальнейшая судьба нежилых помещений в здании, расположенном по адресу: г.Кирово-Чепецк, проезд Лермонтова, д.3а, будет решаться после освобождения их МКОУ «МУК» и МКУ «МК».

8. По пункту 8 первоначальное решение администрации г.Кирово-Чепецка о сохранении помещений, расположенных по адресу: г.Кирово-Чепецк, просп.Кирова, д.16, в муниципальной собственности в соответствии с имеющейся потребностью их использования для решения вопросов местного значения изменено. В соответствии с решением комиссии по имуществу, находящемуся в муниципальной собственности муниципального образования, от 30.07.2015 договор безвозмездного пользования, заключенный между администрацией г.Кирово-Чепецка и ФГКУ УВО, продлен на неопределенный срок.

9. По пункту 9 администрацией г.Кирово-Чепецка совместно с Управлением УФСКН формируется пакет документов для передачи в федеральную собственность движимого имущества (комплект электронного оборудования), находящегося в муниципальной собственности и предоставленное в безвозмездное пользование УФСКН для осуществления его полномочий.

10. По пункту 13 администрация г.Кирово-Чепецка в настоящее время самостоятельно сдает документы на государственную регистрацию, что существенно сокращает сроки заключения договоров аренды муниципального имущества.

11. По пунктам 16,17 на очередное заседание Кирово-Чепецкой городской Думы в сентябре 2015 года вынесен на рассмотрение вопрос изменения структуры администрации г.Кирово-Чепецка. Согласно предполагаемым структурным изменениям предусматривается объединение функций по управлению и распоряжению муниципальным имуществом и земельными ресурсами и подчинения их одному заместителю главы администрации г.Кирово-Чепецка и, как следствие, изменение документооборота.

12. По пункту 18, за нарушения, установленные при проведении контрольного мероприятия:

- к зав. отделом по управлению земельными ресурсами администрации г. Кирово-Чепецка и к зав. отделом по управлению муниципальным имуществом администрации г.Кирово-Чепецка применено дисциплинарное взыскание в виде замечания.

- к ведущему специалисту и ведущему эксперту отдела по управлению муниципальным имуществом администрации г. Кирово-Чепецка применены меры материального воздействия в виде снижения размера премии за май 2015 года.

Материалы контрольного мероприятия направлены в Контрольно-счетную палату Кировской области.
Отчет по результатам контрольного мероприятия направлен главе муниципального образования и депутатам.