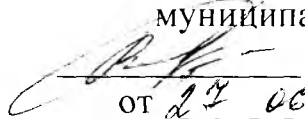




15.06.18

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ВЕРХНЕУРАЛСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Челябинской области**

457670, г. Верхнеуральск ул. Еремина, 43, тел./факс (351-43) 2-20-04, тел.8(351-43)2-29-56
E-mail: kspvmr@yandex.ru

УТВЕРЖДАЮ:
председатель Контрольно-
счетной палаты Верхнеуральского
муниципального района
 С.О. Варданян
от 27 06 2018г.

Отчет аудитора № 2-19/13-37

о результатах контрольного мероприятия «Проверка соблюдения требований нормативных актов при предоставлении нежилого здания в аренду».

27.06.2018 год

г. Верхнеуральск

Отчет составлен аудитором КСП района Юртаевой Ю.В. по результатам проверки, проведенной на основании плана работы КСП района¹ на 2018 год, утвержденного распоряжением КСП района от 19.12.2017 г. № 82, и пункта 1.3 текущего квартального плана работы КСП района на 2 квартал 2018 года.

Цель контрольного мероприятия: проверка соблюдения нормативных актов при предоставлении в аренду нежилого здания и земельного участка, расположенных по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, д. 20.

Объект: Администрация Верхнеуральского городского поселения

Проверяемый период: 2016 год и по настоящее время.

Акт по результатам проверки от 09.06.2018 г. № 2-17/13-33 подписан Главой поселения² без разногласий.

По результатам проверки оформлен протокол об административном правонарушении ответственность, за которое предусмотрена ст. 24 Закона № 584-ЗО³ "Об административных правонарушениях в Челябинской области" «Нарушение установленного порядка сдачи в аренду и (или) определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящемся в

¹ Контрольно-счетная палата Верхнеуральского муниципального района

² Глава Верхнеуральского городского поселения

³ Закон Челябинской области от 27.05.2010 N 584-ЗО (ред. от 03.04.2018) "Об административных правонарушениях в Челябинской области" (подписан Губернатором Челябинской области 02.06.2010)

муниципальной собственности» и направлен в административную комиссию Верхнеуральского муниципального района.

1. Проверка соблюдения требований нормативных актов при предоставлении нежилого здания в аренду.

Основным документом, регламентирующим порядок передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Верхнеуральского городского поселения, за исключением земельных участков, водных объектов, участков лесного фонда, является положение «Об аренде имущества, находящегося в собственности поселения» (далее – Положение об аренде).

В нарушение ч. 2 ст. 47 Закона № 131-ФЗ⁴, а также п. 3 решения Совета депутатов от 28.08.2014 № 56⁵ Положение об аренде не обнародовано и не размещено на официальном сайте администрации поселения.

В соответствии с пунктами 5.2 и 5.3 Положения об аренде администрация поселения осуществляет контроль использования муниципального имущества, переданного в аренду, в соответствии с условиями договоров аренды и контроль за поступлением в бюджет поселения доходов от сдачи в аренду муниципального имущества осуществляет администрация.

Пунктом 1.3 Положения об аренде установлено, что заключение договоров аренды имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных статьей 17.1 Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции»⁶.

В нарушение требований ст. 8 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»⁷ пунктом 3.1 раздела 3 Положения об аренде определение арендной платы, предусмотрено на основании утвержденной в поселении Методики расчета арендной платы, а не путем проведения оценки объектов, что является обязательным. Специалистом поселения для заключения договора аренды в соответствии со статьей 17.1 Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и для проведения аукционов, стоимость аренды рассчитывалась по Методике расчета арендной платы, оценка объекта передаваемого в аренду имущества не проводилась.

Администрацией ВГП издано распоряжение от 24.03.2016 г. № 9 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества принадлежащего на праве собственности администрации ВГП: нежилого здания общей площадью 422,9 кв.м² расположенного по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, д. 20, с кадастровым номером 74:06:1002039:16 (далее – Аукцион).

В нарушение п. 8,9,10 Приказа N 67⁸ до размещения извещения о проведении Аукциона организатором (администрация поселения) не принято

⁴Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 18.04.2018) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2018)

⁵ Решение Совета депутатов Верхнеуральского городского поселения от 28.08.2014 № 56 «Об утверждении Положения об аренде имущества, находящегося в собственности Верхнеуральского городского поселения».

⁶ Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 23.04.2018) "О защите конкуренции"

⁷ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

⁸ Приказ ФАС России от 10.02.2010 N 67 (ред. от 03.05.2017) "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального

решение о создании комиссии в составе не менее пяти человек, не определен ее состав и порядок работы.

Проверке представлены:

✓ аукционная документация на право заключения договора аренды вышеуказанного нежилого здания утвержденная и.о. заместителя главы администрации ВГП от 24.03.2016 г.;

✓ ксерокопия из газеты Верхнеуральского района «Красный Уралец» от 26.03.2016 г. № 21 о размещении Извещения о проведении Аукциона согласно которым документация об Аукционе размещена на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru>. Данная информация официальным сайтом <http://torgi.gov.ru> не подтверждена, извещение о проведении Аукциона не размещено (нарушение п. 103 Приказа № 67);

✓ протокол от 19.04.2016 г. № 7 вскрытия конвертов с заявками на участие в Аукционе по извещению № 141014/0235820/03 сформированному 19.04.2016 г. в 14:22 на сайте <http://torgi.gov.ru>, из которого следует, что решением комиссии в составе 4 членов: председателя, секретаря, и двух членов комиссии Аукцион был признан несостоявшимся в связи с поступлением одной заявки на участие в Аукционе, и с единственным участником заключен договор от 26.04.2016 г. № 22 долгосрочной аренды с правом субаренды нежилого здания общей площадью 422,9 кв.^м с одновременной передачей прав владения и пользования земельным участком площадью 797 кв.^м с кадастровым номером 74:06:1002039:108 который занят этим зданием, для организации торгово-развлекательного центра, сроком на 20 лет.

В нарушение п. 144 Приказа № 67 организатором Аукциона протокол вскрытия конвертов от 19.04.2016 г. № 7 в течение дня, следующего за днем его подписания, на официальном сайте торгов не размещен.

Следует отметить, что на момент заключения договора аренды (26.04.2016), объект, расположенный по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, д. 20 относился к нежилому зданию кинотеатр «Юность». На торгово-развлекательный центр наименование изменено на основании постановления администрации ВГП от 20.06.2016 г. № 206, т.е. после заключения договора аренды.

В 2016 году на основании заявления администрации ВГП от 15.06.2016 г. № 775 администрацией ВМР⁹ выдано разрешение от 20.06.2016 г. № 74-506-148-2016 на реконструкцию нежилого здания МУК «Кинотеатр Юность» и земельного участка с кадастровым номером 74:06:1002039:108, расположенных по адресу: г. Верхнеуральск, ул. Советская, д. 20.

имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса"

⁹ Администрация Верхнеуральского муниципального района

Пунктом 2.2 раздела 2 договора аренды от 26.04.2016 г. № 22 реконструкция здания, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы Арендатор вправе производить только с письменного разрешения Арендодателя. Письменного согласия администрации ВГП на реконструкцию данного здания, проверке не представлено, однако проектная документация на реконструкцию муниципального учреждения культуры «Юность» под торгово-развлекательный комплекс и земельного участка с кадастровым номером 74:06:1002039:108 в июле 2017 года выдана обществом с ограниченной ответственностью «Архивариус» Арендатору.

Также, согласно справке от 05.09.2016 г. о соответствии построенного, реконструированного здания по ул. Советской, д. 20 выданной обществом с ограниченной ответственностью «Архивариус», реконструкция произведена самим арендатором.

Администрацией ВМР от 07.09.2016 г. администрации ВГП выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию общей площадью 1166,4 кв.^м и двух земельных участков с кадастровыми номерами 74:06:1002039:108 площадью 797 кв.^м и 74:06:1002039:121 площадью 300 кв.^м

После проведения реконструкции в целях уточнения площади нежилого здания по ул. Советской, 20, к договору аренды от 26.04.2016 г. № 22 заключено дополнительное соглашение от 16.09.2016 г. б/н и в п.п. 1.1 п. 1 внесены изменения с определением площади нежилого здания 1166,4 кв.^м, но перерасчет арендной платы в связи с увеличением площади не произведен.

Положением об аренде минимальный размер арендной платы за 1 кв.^м нежилого, жилого помещения установлен в размере 41 рубль и применяется, если рассчитанная арендная плата за 1 кв.^м по формуле «Расчет арендной платы за недвижимое имущество» меньше минимального размера арендной платы.

Пунктом 3.1. договора аренды от 26.04.2016 г., размер арендной платы установлен в размере 12,6 тыс. рублей в месяц или 151,2 тыс. рублей в год, который рассчитан согласно действующей Методике расчета арендной платы по разделу 2 «Расчет арендной платы за недвижимое имущество». Всего за период с 26.04.2016 г. по 31.05.2018 г. начислено в сумме 317,2 тыс. рублей,

В качестве проверки правильности начисления арендной платы КСП района произведен расчет с применением минимальной величины арендной платы в размере 41 руб/кв.м, за период с 26.04.2016 г. по 31.05.2018 г. по данным которого следовало начислить 917,8 тыс. рублей, т.е. при заключении договора аренды от 26.04.2016 г. № 22 следовало применять минимальный размер арендной платы в размере 41 рубль за 1 кв.м. Данное нарушение имеет признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 24 Закона № 584-ЗО.

Согласно оборотно-сальдовой ведомости Администрации ВГП всего за период действия договора аренды от 26.04.2016 г. поступило 305,0 тыс. рублей. Таким образом, сумма заниженной и недопоступившей арендной платы составила 612,8 тыс. рублей (917,8-305,0) (п. 2 ст. 160.1 Бюджетного кодекса РФ).

2. Проверка соблюдения требований нормативных актов при предоставлении земельного участка в аренду.

Порядок определения размера арендной платы от использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Верхнеуральского городского поселения не разработан, что является нарушением требований ст. 39.7 ЗК РФ¹⁰.

В нарушение п.п. 1.1.2 п. 1.1 договора аренды нежилого здания от 26.04.2016 г. № 22 Администрацией ВГП в течение 14 дней с момента его подписания, договор аренды на земельный участок, находящийся в собственности поселения под нежилым зданием по ул. Советской, д.20, общей площадью 797 кв.м., с кадастровым номером 74:06:1002039:108 не заключен, а заключен лишь 28.07.2016 г. или с нарушением установленного срока на 78 дней. Таким образом, за фактическое использование земельного участка за период с 11.05.-28.07.2016 (78 дней), без заключения договора аренды сумма недопоставившей арендной платы в бюджет составила 54,0 тыс. рублей (п. 2 ст. 160.1 БК РФ).

Кроме того, на основании постановления администрации ВГП от 05.09.2016 г. № 352 согласно договору от 05.09.2016 г. № 5 в аренду передан земельный участок государственная собственность на которые не разграничена с кадастровым номером 74:06:1002039:121 площадью 300 кв.м сроком на 10 лет, для реконструкции торгово-развлекательного комплекса, в то время как согласно заявлению от 20.07.2016 г. Арендатор просит администрацию ВГП предоставить данный земельный участок для размещения складских помещений.

При осмотре данного земельного участка проведенного в ходе проверки установлено, что он используется для размещения складского помещения магазина «Пятерочка», а не для реконструкции торгово-развлекательного комплекса.

В нарушение п. 4.9. Положения об аренде Арендатором при заключении договоров с Субарендаторами один экземпляр договора в Администрацию ВГП не предоставляется.

Расчет арендной платы по договору аренды земельного участка предоставленного для реконструкции торгово-развлекательного центра от 05.09.2016 № 1 производился исходя из ставки арендной платы (Сап) в размере 2 %, коэффициента $K_1 = 2$ (прочая деятельность), $K_2 = 1$ (коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка), $K = 1$ (коэффициент учитывающий категорию арендатора).

Учитывая фактическое использование земельного участка для размещения складских помещений – магазина продовольственных и непродовольственных товаров «Пятерочка», КСП района произведен перерасчет арендной платы от использования земельного участка с кадастровым номером 74:06:1002039:121 по аналогии с постановлениями администрации ВМР от 17.11.2015 г. № 1473, от 02.12.2016 г. № 1576, от 13.12.2017 г. № 2032 «Об утверждении значения коэффициентов K_1 , K_2 , K_3

¹⁰ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017)

для определения размера арендной платы за земельные участки государственная собственность, на которые не разграничена».

В результате перерасчета установлено занижение арендной платы за данный земельный участок в связи с неверным применением коэффициентов К1, К2, К3 на сумму 105,6 тыс. рублей (п. 2 ст. 160.1 БК РФ). Данное нарушение имеет признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрено статьей 24 Закона № 584-ЗО «Об административных правонарушениях».

Выводы:

1. В нарушение ч. 2 ст. 47 Закона № 131-ФЗ¹¹, а также п. 3 решения Совета депутатов от 28.08.2014 № 56 Положение об аренде не обнародовано и не размещено на официальном сайте администрации поселения (стр. 2).

2. Положением об аренде имущества не предусмотрено определение арендной платы путем проведения оценки объектов (нарушение требований ст. 8 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности») (стр. 2).

3. В результате допущенных нарушений при исполнении полномочий администратора доходов бюджета, предусмотренных п. 2 ст. 160.1 БК РФ, не получены доходы в общей сумме 772,4 тыс. рублей, в том числе:

- 612,8 тыс. рублей – в связи с неверным определением размера арендной платы и с увеличением площади нежилого помещения не произведен перерасчет арендной платы (стр. 4),

- 54,0 тыс. рублей - в результате несвоевременного заключения договора аренды на земельный участок площадью 797 кв.м с кадастровым номером 74:06:1002039:108 (стр. 5).

- 105,6 тыс. рублей - в связи с применением неверных коэффициентов К1, К2, К3 при расчете за аренду земельного участка с кадастровым номером 74:06:1002039:121 (стр. 6).

4. Нарушения Приказа № 67"О порядке проведения конкурсов или аукционов...»:

- пункты 8,9,10 – до размещения извещения о проведении Аукциона организатором (администрация поселения) не принято решение о создании комиссии в составе не менее пяти человек, не определен ее состав и порядок работы (стр. 3).

- пункт 103 – аукционная документация на право заключения договора аренды нежилого здания не размещена на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru> (стр. 3).

- пункт 144 – организатором Аукциона протокол вскрытия конвертов от 19.04.2016 г. № 7 в течение дня, следующего за днем его подписания, на официальном сайте торгов <http://torgi.gov.ru> не размещен (стр. 3).

5. Реконструкция нежилого здания проведена Арендатором без письменного согласия арендодателя (п. 2.2 разд. 2 договора аренды от 26.04.2016 г. № 22) (стр. 4).

6. В нарушение п. 4.9. Положения об аренде Арендатором при заключении договоров с Субарендаторами один экземпляр договора в Администрацию ВГП не предоставляется (стр. 5).

¹¹Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 18.04.2018) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2018)

7. Порядок определения размера арендной платы от использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Верхнеуральского городского поселения не разработан, что является нарушением требований ст. 39.7 ЗК РФ (стр. 5).

Предложения.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 17 Положения «О контрольно-счетной палате Верхнеуральского муниципального района от 30.10.2012 года № 461 по результатам контрольного мероприятия предлагаю:

1) Направить представление для принятия мер по устранению выявленных нарушений Главе Верхнеуральского городского поселения – Колонюку В.А.

2) Направить отчет аудитора КСП района:

- Главе Верхнеуральского муниципального района Айбулатову С.Г.;

- Председателю Собрания депутатов Верхнеуральского муниципального района Машкину И.М.;

- Председателю Совета депутатов Верхнеуральского городского поселения Есенкову Е.В.;

- Прокурору Верхнеуральского муниципального района Мукаеву Д.А.

Аудитор КСП района:



Юртаева Ю.В.