## ОТЧЕТ

**по результатам проверки правомерности получения**

**и расходования средств от распоряжения муниципальным**

**имуществом за 2016 год в Муниципальном учреждении**

**«Управление благоустройством»**

«14» марта 2017 года № 1

Во исполнение Требования Прокуратуры Суксунского района от 02.02.2017 № 2-2/62 2017 о привлечении в качестве специалиста (в порядке ст. 22 ФЗ «О прокуратуре Российской Федерации») на основании распоряжения Ревизионной комиссии Суксунского муниципального района от 07.02.2017 № 2 «О проведении в Муниципальном учреждении «Управление благоустройством» проверки правомерности получения и расходования средств от распоряжения муниципальным имуществом за 2016 год» проведена проверка правомерности получения и расходования средств от распоряжения муниципальным имуществом за 2016 год в Муниципальном учреждении «Управление благоустройством» (далее - МУ «Управление благоустройством», Учреждение).

Контрольное мероприятие проведено в период с 07.02.2017 по 22.02.2017.

В результате контрольного мероприятия выявлено следующее.

Согласно статье 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В ходе проверки проанализированы документы по организации учета и использования имущества, в частности по сдаче имущества в аренду.

На основании статьи 41 Устава МО «Суксунское городское поселение», руководствуясь пунктом 6.4 части 6 Положения о порядке владения, пользования, распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, утвержденного Решением Думы Суксунского городского поселения от 26.06.2007 № 82, Распоряжением Администрации муниципального образования «Суксунское городское поселение» Пермского края от 31.01.2013 № 5-р «О передаче в оперативное управление МУ «Управление благоустройством» двухэтажного кирпичного здания общежития № 3 расположенного по адресу: п. Суксун, ул. Халтурина, д. 37» передано в оперативное управление Муниципальному учреждению «Управление благоустройством» с 01.02.2013 двухэтажное кирпичное здание общежития № 3 с тёплым пристроем /лит. Е, Е1/, общей площадью 827,9 кв. м.; назначение: жилое; адрес объекта: Пермский край, Суксунский район, п. Суксун, ул. Халтурина, д. 37; балансовой стоимостью 2 778 100,5 руб., остаточной стоимостью 561 328,34 руб. Передача оформлена Актом приема-передачи имущества от 31.01.2013.

В силу пунктов 1, 2 статьи 299 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за учреждением, возникает у этого учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника; доходы от использования имущества, находящегося в оперативном управлении учреждения, поступают в оперативное управление учреждения в порядке, установленном ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами для приобретения права собственности.

Отметим, что право оперативного управления на здания, сооружения и другие объекты недвижимости возникает с момента государственной регистрации за учреждением соответствующего права. В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация служит единственным доказательством существования зарегистрированного права. Датой государственной регистрации права оперативного управления является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр.

В результате проверки установлено, что в нарушение пункта 1 статьи 131 ГК РФ государственная регистрация в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, права оперативного управления имуществом отсутствует.

Таким образом, МУ «Управление благоустройством» неправомерно распоряжается муниципальным имуществом (зданием общежития), передавая помещения в аренду.

В соответствии с пунктом 3 статьи 298 ГК РФ бюджетное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах. Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение бюджетного учреждения.

Абзацем двадцать четвёртым подпункта «а» пункта 2.3.1 Устава МУ «Управление благоустройством», утвержденного приказом Управления муниципальными учреждениями Администрации Суксунского муниципального района от 13.01.2014 № 2, в числе основных видов деятельности предусмотрено «осуществление полномочий наймодателя по договорам найма специализированного муниципального жилищного фонда, наймодателя и арендодателя по договорам найма и аренды муниципального жилищного фонда коммерческого использования».

В соответствии с пунктом 3 статьи 298 ГК РФ доходы от приносящей доходы деятельности должны поступать в самостоятельное распоряжение бюджетного учреждения. В результате проверки установлено, что средства, полученные от граждан за проживание в общежитии, зачисляются в бюджет Суксунского городского поселения.

Проверка учёта имущества показала следующее.

Согласно выписке из Балансового счета 00101 «Основные средства» за 2016 год учет имущества осуществляется на балансовом счете.

Балансовая стоимость имущества составляет 2 778 100,50 руб., сумма амортизации – 2 625 770,51 руб., остаточная стоимость – 152 330,0 руб.

Сумма налога на имущество за налоговый период (2016 год) составила 4 370,0 руб., сумма авансовых платежей, исчисленная за отчетный период, составила 3 665,0 руб.

Как уже было отмечено выше, в соответствии с [пунктом 1 статьи 299](http://base.garant.ru/10164072/20/#block_2991) ГК РФ право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за учреждением, возникает у этого учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника.

[Пункт 2 статьи 8](http://base.garant.ru/10164072/2/#block_8002) ГК РФ устанавливает, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. В соответствии с [пунктом 1 статьи 131](http://base.garant.ru/10164072/6/#block_13101) ГК РФ вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре.

Таким образом, право оперативного управления на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации.

Согласно [пункту 1 статьи 14](http://base.garant.ru/11901341/3/#block_100000) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ факт государственной регистрации прав на указанное имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации.

Датой государственной регистрации права оперативного управления является день внесения соответствующих записей о данном праве в Единый государственный реестр.

В соответствии с пунктом 36 Инструкции по применению Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений, утвержденной Приказом Минфина России от 01.12.2010 № 157н «Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению» (далее – Инструкция № 157н), принятие к учету и выбытие из учета объектов недвижимого имущества, права на которые подлежат в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, осуществляется на основании первичных учетных документов с обязательным приложением документов, подтверждающих государственную регистрацию права.

Необходимость соблюдения этого условия подтверждается разъяснениями Минфина России, изложенными в письме от 30.03.2012 № 02-06-07/1061.

Учитывая изложенное, в рассматриваемой ситуации до государственной регистрации права оперативного управления на объект недвижимости учет последнего следует производить на забалансовом счете 01 «Имущество, полученное в пользование» (пункт 333 Инструкции № 157н), до окончания процедуры государственной регистрации прав стоимость объекта не может отражаться в балансовом учете учреждения. Также в случае отсутствия права оперативного управления на объекты недвижимого имущества, находящиеся в пользовании учреждения, организацией не уплачивается налог на имущество (Письмо Минфина России от 11.02.2013 № 03-05-04-01/3250).

После осуществления государственной регистрации объект недвижимости, учтенный за балансом, следует принять к учету в составе основных средств в общеустановленном порядке.

Проверка начисления и расходования средств, полученных от граждан за проживание в общежитии, показала следующее.

Отношения между гражданами и Учреждением по вопросу проживания граждан в общежитии оформлены в письменном виде путем заключения договора аренды жилого помещения, находящегося в собственности арендодателя.

Проведен анализ договоров аренды в соответствии с главой 27 ГК РФ. Согласно статье 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В заключенных договорах аренды размер арендной платы не указан, порядка расчета арендной платы отсутствует. Заключенными договорами аренды предусмотрены условия оплаты, обязанности сторон по содержанию арендованного имущества, наличие штрафных санкций за нарушение условий договора, срок договора аренды, порядок изменения и условия расторжения договора.

По состоянию на 01.01.2017 действуют 23 договора аренды муниципального имущества. Общая арендуемая жилая площадь составляет 509,32 кв. м.

Решением Думы Суксунского городского поселения от 08.07.2012 № 213 с сентября 2012 года утверждены тарифы на содержание и ремонт жилых помещений (техническое обслуживание) муниципального и приватизированного жилищного фонда, платы за наем, отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы, на территории Суксунского городского поселения (следует отметить, что на приложении к вышеназванному Решению указана дата – 07.08.2012, то есть в документах имеется расхождение в датах), которые составляют в том числе:

 без НДС

- плата за содержание жилья

(благоустроенное жилье) (за кв. м.) 5,84 руб.

- плата за наём

благоустроенного жилья (за кв. м.) 2,87 руб.;

в проверяемом периоде жильцам предъявлялось к оплате

 без НДС с НДС

- содержание жилья (за кв. м.) 6,89 руб.

- плата за наём (за кв. м.) 2,87 руб.

Решение Думы Суксунского городского поселения от 26.04.2016 № 122 «Об утверждении размера платы за пользование жилыми помещениями по договорам социального найма для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда Суксунского городского поселения» признает утратившими силу пункты 4, 5, 6 приложения к Решению Думы Суксунского городского поселения от 07.08.2012 № 213 и утверждает размер платы за пользование жилыми помещениями (платы за наём) по договорам социального найма для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда Суксунского городского поселения (опубликовано в рекламном приложении к газете Суксунского района Пермского края «Новая жизнь» «7 дней» от 06.05.2016 №№ 61-64 (12289-12292)).

В соответствии с вышеназванным Решением для благоустроенного жилищного фонда с кирпичными, панельными стенами здания со средней степенью износа установлена плата в следующем размере:

 Без НДС

- плата за наём (за кв. м.) 8,12 руб.

В результате проверки установлено, что с сентября 2016 года при начислении платы за наём стал применяться тариф 8,12 руб. За период с сентября по декабрь 2016 года предъявлено к оплате гражданам, проживающим в общежитии, 15 363,77 руб.

Всего за 2016 год начислено за наём помещений 25 370,14 руб.

Поступило в бюджет Суксунского городского поселения доходов от оплаты гражданами найма жилых помещений, расположенных по адресу: п. Суксун, ул. Халтурина, 37 (общежитие), в размере 22 333,11 руб.

Задолженность на 01.01.2017 составила 3 037,03 руб.

Всего за содержание жилья в 2016 году начислено 40 343,73 руб., поступило 38 215,59 руб. Задолженность на 01.01.2017 составила 2 128,14 руб.

Расходование средств, полученных от найма и содержания жилых помещений, расположенных по адресу: п. Суксун, ул. Халтурина. 37 (общежитие), проследить не представляется возможным, так как раздельного учета бухгалтерией не ведется.

Проверкой начисления и расходования средств, полученных от граждан за проживание в общежитии, установлено следующее.

Отношения между гражданами и Учреждением по вопросу проживания граждан в общежитии оформлены в письменном виде, путем заключения договора аренды жилого помещения, находящегося в собственности арендодателя; тогда как в квитанциях на оплату услуг присутствует вид услуги «наём».

Наём – это разновидность аренды, которая относится к жилым помещениям, арендуемым физическими лицами (гражданами). Если же помещение арендует юридическое лицо (организация), то применяется общий термин – аренда (статьи 607, 607, 671 ГК РФ).

Порядок использования муниципального имущества в части передачи его в аренду и методика расчета арендной платы при передаче в аренду жилых помещений на территории Суксунского городского поселения не утверждены.

Изучение имеющейся нормативной правовой базы муниципального образования, касающейся вопроса аренды муниципального имущества и методики расчета арендной платы показало следующее.

Решением Думы Суксунского городского поселения от 27.06.2013 № 273 «Об утверждении Положения об аренде муниципального имущества и Методики расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества без проведения торгов» утверждены соответствующие Положение и Методика.

Данная Методика расчета арендной платы устанавливает порядок определения размера арендной платы при передаче в аренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Суксунское городское поселение», без проведения торгов:

- на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев;

- при передаче муниципального имущества во временное пользование;

- при передаче муниципального имущества в аренду некоммерческим организациям в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Методика содержит следующие расчёты:

1. Расчёт арендной платы при передаче муниципального имущества в виде нежилого помещения (встроенного, пристроенного, встроенно-пристроенного), части нежилого помещения, входящего в состав отдельно стоящего жилого и нежилого здания.

2. Расчёт арендной платы при передаче в аренду производственных зданий, сооружений и движимого имущества на срок не более чем тридцать календарных дней.

3. Расчёт арендной платы при передаче в аренду отдельно стоящих нежилых зданий на срок не более чем тридцать календарных дней.

4. Расчёт арендной платы при передаче муниципального имущества во временное пользование (в случае предоставления объекта во временное пользование расчет арендной платы производится за почасовое фактическое использование).

5. Расчёт арендной платы при передаче муниципального имущества в аренду некоммерческим организациям в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Утвержденная Методика не предусматривает порядок расчёта аренды для жилого фонда.

Постановлением Администрации Суксунского муниципального района от 25.03.2016 № 53 «Об утверждении порядка расчета платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) муниципального жилищного фонда Суксунского городского поселения, предоставляемыми по договору социального найма» утверждён соответствующий Порядок.

Следует отметить, что данное постановление разработано для расчёта платы за наём муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

Поскольку с гражданами, проживающими в общежитии, заключаются договоры аренды, а не договоры социального найма, то применение вышеназванного Порядка является неправомерным.

Распоряжением от 31.01.2013 № 5-р «О передаче в оперативное управление МУ «Управление благоустройством» двухэтажного кирпичного здания общежития № 3 расположенного по адресу: п. Суксун, ул. Халтурина, д. 37» Суксунское городское поселение передало в оперативное управление МУ «Управление благоустройством» с 01.02.2013 двухэтажное кирпичное здание общежития № 3 с тёплым пристроем /лит. Е, Е1/, общей площадью 827,9 кв. м. Назначение: жилое. Согласно [статье 17](https://clck.yandex.ru/redir/dv/%2Adata%3Durl%3Dhttp%253A%252F%252Finternet.garant.ru%252Fdocument%253Fid%253D12038291%2526sub%253D170001%26ts%3D1485252454%26uid%3D7716472881382099456%26sign%3D28076a77fa46da2644f2722159c187b8%26keyno%3D1) Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение предназначено для проживания граждан. Использование таких помещений для других целей является неправомерным.

В настоящее время на 1 этаже здания общежития помещения общей площадью 125,2 кв. м. используются как нежилые.

В апреле 2013 года ООО «Экспертно-оценочное бюро «Феникс» был произведен расчёт рыночно обоснованной ежемесячной арендной платы за нежилое помещение общей площадью 125,2 кв. м. по адресу: Пермский край, пос. Суксун, ул. Халтурина, 37. (договор б/н от 22.04.2013 года на сумму 3 500,0 руб.)

Согласно Отчёту об оценке № 04/51 на предмет определения размера рыночно обоснованной ежемесячной арендной платы за аренду объектов от 30.04.2013:

объект оценки: встроенные нежилые помещения, расположенные на первом этаже двухэтажного кирпичного здания общежития (инв. 3-475 лит. Е);

заказчик: МУ «Управление благоустройством»;

рыночный размер арендной платы за 1 кв. м. составил 62,0 руб. без учёта НДС.

В результате проверки установлено, что доходов от использования площадей 125,2 кв. метров «МУ Управление благоустройством» не имеет, следовательно можно сделать вывод о неэффективном расходовании средств в сумме 3 500,0 руб.

Документы, подтверждающие перевод жилого помещения в нежилое помещение, не представлены.

По результатам проведённой проверки Ревизионная комиссия Суксунского муниципального района пришла к следующим выводам.

Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, составляют муниципальную казну муниципального образования. Следовательно, имущество (движимое или недвижимое), являясь муниципальной собственностью, может закрепляться за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, или входить в состав имущества казны. Имущество казны подлежит бюджетному учету в органах, на которых возложены функции управления и распоряжения муниципальным имуществом (Комитет имущественных отношений Администрации Суксунского муниципального района).

В свою очередь Комитетом имущественных отношений Администрации Суксунского муниципального района не осуществляется на должном уровне учёт и контроль за состоянием имущества, учтённого на балансе бюджетного учреждения, при передаче в оперативное управление.

Отсутствие нормативной правовой базы в сфере пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда сдерживает формирование полноценной системы учёта муниципального имущества и не обеспечивает её надлежащее функционирование.

Отсутствие системы контроля и учёта муниципального имущества не позволяет определить эффективность его использования.

В результате проверки правомерности получения и расходования средств от распоряжения муниципальным имуществом за 2016 год в Муниципальном учреждении «Управление благоустройством» выявлено неэффективное расходование средств в размере 7 870,00 рублей.

Председатель Ревизионной комиссии

Суксунского муниципального района О.Г. Туголукова