

Тема проверки: «Анализ поступлений неналоговых доходов от сдачи в аренду имущества (за исключением земельных участков), администрируемых главным администратором бюджетных средств Комитетом по управлению имуществом администрации Николаевского муниципального района за 2021-2023 годы и истекший период 2024 года»

Вкладка

Проверка проводилась на основании пункта 1.9 плана работы контрольно-счетной палаты Николаевского муниципального района на 2024 год.

Проверка проводилась контрольно-счетной палатой самостоятельно в Комитете по управлению имуществом.

По вопросам проверки установлено:

1. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности, отнесено к вопросам местного значения Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и закреплено в Уставе Николаевского муниципального района Хабаровского края.

Порядок ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества в проверяемом периоде установлен приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.08.2011 № 424 (далее также приказ Минэкономразвития № 424).

2. Полномочия собственника имущества, находящегося в муниципальной собственности района, в том числе управление и распоряжение муниципальным имуществом, осуществляет комитет по управлению имуществом администрации Николаевского муниципального района (далее также, Комитет по управлению имуществом, Комитет).

Реестр муниципального имущества содержит сведения только о муниципальном имуществе, находящимся в казне Николаевского муниципального района, а это противоречит положениям Приказа № 424.

В нарушение требований приказа № 424 при передаче имущества в оперативное пользование или хозяйственное ведение оно исключалось из реестра муниципального имущества.

В нарушении требований приказа № 424 положения Порядка ведения реестра не содержат сведений о дате прекращения права муниципальной собственности на движимое и недвижимое имущество.

Реестр имущества казны ведется без применения специального программного обеспечения в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Excel.

Реестры муниципального имущества за проверяемый период не обеспечивали достоверность указанных в них сведений с данными действующих заключенных договоров аренды муниципального имущества.

В нарушении пункта 11 Стандарт «Казна» Комитетом по управлению имуществом, как органом осуществляющим полномочия и функции собственника имущества не установлен Учетной политикой порядок ведения аналитического учета по объектам в составе имущества казны

В нарушении пункта 6 закона № 402-ФЗ Комитетом не вносились изменения в Учетную политику в связи с введением в действие федеральных стандартов бухгалтерского учета государственных финансов.

3. За проверяемый период выражено снижение площадей недвижимого имущества переданного в аренду, и рост темпов площадей недвижимого имущества, не вовлеченного в хозяйственный оборот, что свидетельствует о неэффективном его использовании. Не вовлечение в оборот имущества, отсутствие полной и достоверной информации о имуществе создает риски возникновения у муниципальных образований дополнительных расходов на содержание указанного имущества, утраты его технического состояния, эксплуатационных показателей, физического износа и указывает на необходимость принятия управленческих решений и комплекса мер, направленных на вовлечение данных объектов недвижимости в хозяйственный оборот, в том числе путем передачи в аренду либо включения их в Прогнозный план приватизации.

4. Контрольно-счетной палатой установлено недостаточное качество прогнозирования доходов бюджетов от сдачи в аренду имущества.

В ходе мониторинга поступлений доходов от сдачи в аренду муниципального имущества за проверяемый период отмечается неравномерность их поступления в течение года. Наибольший уровень поступлений доходов от аренды муниципального имущества приходится в основном на IV квартал анализируемых годов.

5. Реестры договоров за проверяемый период не содержат сведений по всем заключенным договорам, которые Комитет заключает в процессе своей деятельности, тем самым реестр договоров не обеспечивал учет договоров и контроль за их хранением, при этом реестр договоров в соответствии с пунктом 4 Учетной политики Комитета являлся первичным документом для составления бухгалтерской отчетности.

Договоры, дополнительные соглашения, внутренняя переписка с арендаторами в отношении заключенных договоров аренды сформированы в отдельные папки по каждому арендатору, так называемые учетные дела арендаторов.

6. Комитетом допускались случаи по не начислению арендной платы по действующим договорам.

Недополученный доход в бюджет района за проверяемый период составил 356,592 тыс. рублей.

7. В ходе проверки были выявлены нарушения положений антимонопольного законодательства в части заключении договоров аренды без проведения конкурентных процедур.

8. В нарушении статьи 8 Закона об оценочной деятельности из 179 представленных договоров аренды действующих в проверяемом периоде у 85 договоров не проводилась оценка рыночной стоимости арендной платы помещения и не составлен отчет об оценке. Проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов, принадлежащих муниципальным образованиям.

Документ, регулирующий арендные отношения, предметом которых являются объекты недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности Николаевского муниципального района содержит положения, противоречащие действующему антимонопольному законодательству и Федеральному Закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

9. Муниципальная преференция в проверяемом периоде была оказана одному субъекту малого и среднего предпринимательства ООО «Шелеховский теплоэнергетический комплекс» при заключении договоров аренды движимого и недвижимого имущества. Индивидуальным предпринимателям, включенным в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, а также самозанятым гражданам в проверяемом периоде не оказывалась поддержка в виде муниципальной преференции.

10. В нарушении статьи 296 ГК РФ Комитет по управлению имуществом заключал договоры аренды (выступал от лица арендодателя), на имущество, находящиеся в оперативном управлении казенного учреждения.

11. В нарушении статьи 62 БК РФ, и требований установленных статьей 608 ГК РФ в доход районного бюджета, поступали доходы от сдачи в аренду имущества, не находящегося в муниципальной собственности.

12. Комитетом по управлению имуществом заключались договоры аренды с физическими лицами, не осуществляющими деятельность, приносящую доход, но преследующие цели введения данного имущества в дальнейший оборот.

13. Размер арендной платы в договорах с физическими лицами, а также с организацией без образования юридического лица устанавливался с нарушением требований статьи 161 НК РФ.

14. При заключении договора аренды на срок не менее года Комитетом не соблюдались требования статьи 651 ГК РФ по государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью района.

15. Установлены случаи несоответствия положениям, установленным в типовой форме договора аренды и заключенным договорам аренды в частности сроков перечисления арендной платы арендатором за использование имущества

16. Комитетом в проверяемом периоде не применялись меры по взысканию пеней за несвоевременное выполнение обязательства по уплате арендных платежей. За проверяемый период пеня в программном продукте была автоматически начислена, но фактически претензионная работа по уплате пени специалистом Комитета не велась. Таким образом, полномочия администратора доходов осуществлялись Комитетом ненадлежащим образом, в том числе не выставлялись требования по уплате пени за просрочку по арендным платежам. Сумма недополученных доходов в местный бюджет, на основании представленных расчетов с арендаторами в форме электронных актов сверок составила 284,347 тыс. рублей.

17. Комитетом не производился в проверяемом периоде перерасчет арендной платы по действующим долгосрочным договорам аренды, в соответствии с условиями заключенных договоров аренды.

18. Применяемый в Комитете программный комплекс SAUMI для аналитического учета начисленных и поступивших доходов от использования имущества не является программой для ведения бюджетного (бухгалтерского) учета, не предусматривает ведение и отражение операций по счетам бюджетного учета, формирование учетных регистров и отчетных форм бухгалтерского учета. Таким образом, комитетом по управлению имуществом не обеспечено введение бухгалтерского учета по учету доходов от использования имущества.

19. Комитетом по имуществу проводятся мероприятия направленные на взыскание дебиторской задолженности по арендной плате за пользование

муниципальным имуществом. Комитетом в проверяемом периоде всего направлено 87 претензий на общую сумму 5354,00 тыс. рублей. В добровольном порядке погашено 1002,00 тыс. рублей или 18,7% от общей суммы направленных претензий, направлено исковых заявлений в Арбитражный суд Хабаровского края на общую сумму 260,00 тыс. рублей, удовлетворено исков на сумму ноль рублей. Поступившая сумма по результатам работы комиссии составила 652,00 тыс. рублей или 25,5% от общей суммы задолженности рассмотренной на комиссии.

По результатам проведенной работы за 2021-2023 год сумма уплаченной дебиторской задолженности в бюджет района составила 1654,000 тыс. рублей.

20. Результаты проверки направлены финансовому управлению администрации Николаевского муниципального района Хабаровского края в отдел муниципального финансового контроля.

Отчет по проверки направлен главе Николаевского района, Собранию депутатов Николаевского муниципального района, а также в Николаевскую-на-Амуре городскую прокуратуру в рамках заключенного соглашения.

В адрес централизованной бухгалтерии направлено информационное письмо с обзором выявленных нарушений и недостатков, касающихся их компетенции.

Разногласия по выводам контрольно-счетной палаты, в адрес контрольно-счетной палаты от объекта проверки в установленные сроки не представлены.