

Отчет
о результатах контрольного мероприятия «Проверка формирования и исполнения доходов от использования и реализации имущества, являющегося собственностью муниципального образования «Город Курск», предоставленных муниципальных преференций»
(утвержден председателем Контрольно-счетной палаты города Курска
19 мая 2014 года)

1. Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 1.6. Плана работы Контрольно-счетной палаты города Курска на 2014 год, утвержденного постановлением Контрольно-счетной палаты города Курска от 18.12.2013 года №49.

2. Предмет контрольного мероприятия: правовые акты, распорядительные, финансовые, правоустанавливающие, бухгалтерские, бюджетные, справочные, информационные и иные документы, регламентирующие и подтверждающие владение, пользование, распоряжение (в том числе возмездное отчуждение - приватизация) муниципальным имуществом, поступление в бюджет города Курска денежных средств от его использования и отчуждения, задолженность по платежам в бюджет города Курска, предоставленные муниципальные преференции; реестр муниципального имущества.

3. Объект контрольного мероприятия: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска (далее – Комитет по имуществу).

4. Срок проведения контрольного мероприятия: с 20 февраля по 30 апреля 2014 года.

5. Цели контрольного мероприятия:

5.1. Цель 1. Оценить формирование и исполнение доходов от сдачи в аренду муниципального имущества.

5.2. Цель 2. Оценить предоставление отдельным хозяйствующим субъектам муниципальных преференций путем передачи в безвозмездное пользование муниципального имущества, предоставления льгот по арендной плате за использование муниципальной собственности.

5.3. Цель 3. Проверить формирование и исполнение доходов от приватизации муниципального имущества.

5.4. Цель 4. Установить коррупционные риски, коррупциогенные признаки.

6. Проверяемый период деятельности: 2013 год и более ранние периоды при необходимости.

7. Краткая характеристика деятельности объекта проверки:

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска (далее – Комитет по имуществу) является юридическим лицом в форме муниципального учреждения, действует на основании Положения о Комитете по имуществу, утвержденного решением Курского городского

Собрания от 29.05.2008 года № 43-4-РС (в ред. от 11.02.2014 года № 63-5-РС), является отраслевым органом Администрации города Курска, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению имуществом муниципальной собственности города Курска.

Основными задачами Комитета по имуществу являются:

осуществление от имени муниципального образования «Город Курск» прав собственника в отношении муниципального имущества (за исключением муниципального жилищного фонда, денежных средств и земельных участков) в соответствии с действующим законодательством;

управление и распоряжение имуществом, являющимся собственностью муниципального образования «Город Курск» в пределах, установленных действующим законодательством;

обеспечение проведения единой политики в области управления и распоряжения муниципальным имуществом;

обеспечением эффективного использования имущества;

участие в разработке муниципальных программ, связанных с регулированием имущественных отношений на территории города Курска;

осуществление организационно-правовых мероприятий по приватизации муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством;

осуществление мероприятий, необходимых для принятия решения об условиях приватизации муниципального имущества, не включенного в утвержденный план (программу) приватизации муниципального имущества города Курска, при получении соответствующего заявления субъекта малого или среднего предпринимательства о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в соответствии с действующим законодательством;

осуществление предусмотренных действующим законодательством прав в отношении иных объектов гражданского права в соответствии с муниципальными правовыми актами города Курска;

осуществление мероприятий по внесению предложений Администрации города Курска по планам капитального ремонта, реконструкции, нового строительства объектов муниципального нежилого фонда города Курска;

осуществление мероприятий по оформлению права собственности на доли земельных участков и по реализации долей земельных участков, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Город Курск», в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации, в том числе остальным участникам долевой собственности, имеющим преимущественное право покупки;

осуществление мероприятий по оформлению права собственности на доли в жилых домах и помещениях и реализации долей в жилых домах и помещениях, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Город Курск», в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации, в том числе остальным участникам долевой собственности, имеющим преимущественное право покупки;

осуществление мероприятий по оформлению права муниципальной собственности на освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире и реализация данных жилых помещений в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

В целях выполнения возложенных задач Комитет по имуществу осуществляет следующие основные функции:

- разрабатывает проекты муниципальных правовых актов города Курска по вопросам управления и распоряжения имуществом;

- разрабатывает прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества города Курска, организует его организацию и представляет отчет о приватизации в соответствии с муниципальными правовыми актами;

- в случаях и порядке, установленных действующим законодательством, осуществляет передачу муниципального имущества в хозяйственное ведение, оперативное управление, аренду, безвозмездное пользование, ответственное хранение, а также передачу в иные владение и (или) пользование в соответствии с действующим законодательством;

- принимает решения о реализации освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах долей в праве общей долевой собственности на земельные участки, жилые дома и помещения и об условиях приватизации муниципального имущества на основании заявления, при реализации по инициативе субъекта малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества в соответствующем законодательством;

- в случаях и порядке, определенных действующим законодательством, осуществляет контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты платежей в бюджет города Курска от использования имущества.

8. По результатам контрольного мероприятия установлено следующее:

8.1. (Цель 1).

Основной задачей Комитета по имуществу является - обеспечение эффективного использования муниципального имущества, пополнение доходной части бюджета города Курска.

Передача муниципального имущества в аренду осуществляется на основании решения Курского городского Собрания от 18.10.1999 года №15-2-РС «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом муниципальной собственности».

В соответствии с данными, предоставленными Комитетом по имуществу, по состоянию на 01.01.2014 года действуют 622 договора аренды муниципального недвижимого имущества, являющегося собственностью муниципального образования «Город Курск», заключенные с 425 арендаторами, площадь нежилых помещений, сдаваемых в аренду, составила 102,0 тыс. кв. метров, 54 договора аренды объектов движимого имущества с 23 арендаторами.

Согласно данным бюджетной отчетности Комитета по имуществу в 2013 году доходы от передачи имущества в аренду составили 105 334,0 тыс. рублей, в том числе от имущества, составляющего казну 101 985, тыс. рублей.

Начисление по договорам аренды муниципального имущества арендной платы за 2013 год составило 149 221,0 тыс. рублей, в том числе от имущества, составляющего казну 148 671,7 тыс. рублей.

Год	Площадь, тыс. кв.м	План тыс.рублей	Факт тыс. рублей
2011	106,0	98 000,0	105 896,0
2012	102,0	90 200,0	93 940,0
2013	102,0	98 510,0	105 334,0

В результате проведения сравнительного анализа полученных доходов от аренды муниципального имущества в 2011-2013 годах выявлено, что запланированная сумма доходов на 2013 год от аренды муниципального имущества (98 510,0 тыс. рублей, в том числе от аренды муниципального имущества, составляющего казну, 97 960,0 тыс. рублей исполнена на 112% (105 334,0 тыс. рублей).

Анализ зависимости поступлений в бюджет города Курска доходов от сдачи муниципального имущества в аренду от объема сдаваемых в аренду площадей показал, что сокращение общей площади, сдаваемого в аренду муниципального имущества в период с 2011 года по 2013 год существенным образом не повлияло на поступление доходов от сдачи имущества в аренду. Указанные факты свидетельствуют о наличии потенциала для увеличения поступлений в бюджет города Курска средств от передачи имущества в аренду при условии его эффективного использования.

При проведении анализа, предоставленной Комитетом по имуществу информации об объектах муниципального имущества, переданных в аренду, а также объектах, переданных в безвозмездное пользование, установлены факты передачи их в аренду и в безвозмездное пользование, при условии отнесения их к объектам, признанным не пригодными для дальнейшего использования.

В соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) (ст.652) по договору аренды и сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. Учитывая изложенное, использование земельных участков под указанными объектами подлежит дальнейшему контролю.

Анализ состояния учета задолженности по арендным платежам при передаче в аренду недвижимого имущества на основании данных, представленных Комитетом по имуществу, показал следующее.

По состоянию на 01.01.2013 года задолженность арендаторов по арендной плате за использование недвижимого имущества находилась в пределах 15,0 млн. рублей (задолженность 69 арендаторов по 116 договорам), по состоянию на 01.01.2014 года - в пределах 23,5 млн. рублей (задолженность 96 арендаторов по 151 договору).

Таким образом, по состоянию на 01.01.2014 года прослеживается тенденция увеличения задолженности по арендной плате на 8,5 млн. рублей в сравнении с данными по состоянию на 01.01.2013 года (текущая задолженность по начислениям за декабрь исключена).

По состоянию на 01.01.2013 года задолженность более 100,0 тыс. рублей (с учетом начислений за декабрь) числится за 24 арендаторами, в том числе:

- задолженность от 100,0 тыс. рублей до 500,0 тыс. рублей по 17 арендаторам.

В данной категории должников наибольшую задолженность имеют:

ООО «Константа» - 351,5 тыс. рублей;

ООО «Инвестрыбoproдукт» - 398,4 тыс. рублей;

ООО «БК-групп» - 400,6 тыс. рублей;

ООО «ГТР» – 439,0 тыс. рублей;

ООО «Росстройинвест-Омега» - 446,0 тыс. рублей.

- задолженность свыше 500,0 тыс. рублей по 7 арендаторам.

К данной категории должников относятся:

ООО «Предприятие пассажирского автотранспорта» - 627,2 тыс. рублей;

ООО «Компания «Ремстройсервис» - 677,2 тыс. рублей;

ООО «Здравушка+» - 715,9 тыс. рублей;

ООО «Интегрированные билетные Системы Курска» - 827,9 тыс. рублей;

ООО «Три малыша» - 3 212,6 тыс. рублей;

ОАО «Предприятие по благоустройству города Курска» - 4 500,4 тыс. рублей.

По состоянию на 01.01.2014 года число арендаторов, имеющих задолженность свыше 100,0 тыс. рублей (с учетом начислений за декабрь), увеличилось до 40 (на 16 арендаторов в сравнении с данными

на 01.01.2013 года), в том числе:

- задолженность от 100,0 тыс. рублей до 500,0 тыс. рублей числится за 31 арендатором (рост 45% по отношению к числу должников по состоянию на 01.01.2013 года).

В данной категории должников наибольшую задолженность имеют:
 ИП Акушко М.Г.- 204,2 тыс. рублей;
 ООО «ЭкоТранс» - 212,5 тыс. рублей;
 ИП Жмыхова О.В.- 220,5 тыс. рублей;
 автономная некоммерческая организация НОУДО
 «Международный образовательный центр «АЙТЭК» - 253,0 тыс. рублей;
 КРО ВТОО «Союз художников России» - 288,3 тыс. рублей;
 акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации - 293,2 тыс. рублей;
 ООО «СевероЗапад» - 328,0 тыс. рублей;
 ООО «Управляющая компания Сеймского округа г. Курска» - 331,2 тыс. рублей;
 ИП Селютина Е.А. - 335,8 тыс. рублей;
 некоммерческая организация Фонд оказания правовой помощи «Одно окно» - 350,7 тыс. рублей;
 ООО «ГТР» - 447,7 тыс. рублей;
 ИП Банников В.Н.- 453,8 тыс. рублей.

- задолженность свыше 500,0 тыс. рублей по 10 арендаторам (рост 30% по отношению к числу должников по состоянию на 01.01.2013 года).

В данную категорию должников вошли:
 ООО ПТП «Люкс» - 554,6 тыс. рублей;
 ООО «Константа» - 565,0 тыс. рублей;
 Курская Городская Спортивная Общественная Организация «Здоровье нации» – 653,1 тыс. рублей;
 ООО «Росстройинвест-Омега» - 759,0 тыс. рублей;
 ООО «Инвестрыбобпродукт» - 781,1 тыс. рублей;
 ООО «Приоритет» - 835,6 тыс. рублей;
 ООО «Здравушка+» - 1031,7 тыс. рублей;
 ООО «Интегрированные билетные Системы Курска» - 1089,3 тыс. рублей;
 ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» - 1461,5 тыс. рублей;
 ОАО «Предприятие по благоустройству города Курска» - 9998,0 тыс. рублей.

В отношении 17 арендаторов прослеживается тенденция сохранения их в числе должников по арендной плате (более 100,0 тыс. рублей) по состоянию как на 01.01.2013 года, так и на 01.01.2014 года.

Перечень арендаторов, имеющих задолженность по состоянию на 01.01.2013 года и 01.01.2014 года

тыс.рублей

№	Наименование арендатора	01.01.2013	01.01.2014	увеличение
---	-------------------------	------------	------------	------------

п/п				
1	ИП Вислогузов Ю.Н.	131,2	160,0	28,75
2	ООО «Максел»	105,2	172,9	67,65
3	ИП Колычев С.В.	147,6	179,4	31,81
4	ИП Акушко М.Г.	98,6	204,2	105,61
5	КРО ВТОО «Союз художников России»	123,6	288,3	164,75
6	ООО «Северо-Запад»	246,7	328,0	81,31
7	ООО «УК Сеймского округа г. Курска»	177,7	331,2	153,51
8	ИП Селютин Е.А.	198,5	335,8	137,30
9	ООО «ГТР»	439,0	447,7	8,71
10	ИП Банников В.Н.	182,0	453,8	271,75
11	ООО «Константа»	351,5	565,0	213,48
12	ООО «Росстройинвест-Омега»	446,0	759,0	312,93
13	ООО «Инвестрыбодукт»	398,4	781,1	382,69
14	ООО «Приоритет»	615,5	835,6	220,14
15	ООО «Здравушка+»	715,9	1031,7	315,76
16	ООО «Интегрированные билетные Системы Курска»	827,9	1089,3	261,39
17	ОАО «Предприятие по благоустройству города Курска»	4500,4	9998,0	5 497,53

В отношении задолженности по вышеуказанным арендаторам прослеживается устойчивая тенденция роста ее величины по состоянию на 01.01.2014 года в сравнении с данными по состоянию на 01.01.2013 года.

В период с начала 2014 года до окончания контрольного мероприятия погашена задолженность по арендной плате в размере 5447,9 тыс. рублей.

В полном объеме задолженность по состоянию на 01.01.2014 года погашена 74 арендаторами по 103 договорам в размере 4443,1 тыс. рублей, в том числе:

ООО «Интегрированные билетные Системы Курска» – 1089,3 тыс. рублей;

ИП Банников В.Н. – 453,8 тыс. рублей;

ИП Колычев С.В. – 179,4 тыс. рублей;

ООО «Кулинар» – 90,4 тыс. рублей;

ООО «Константа» – 565,0 тыс. рублей;

ООО «ГК «ТЭС» – 137,2 тыс. рублей;

ООО «Адварп» – 128,3 тыс. рублей;

ООО «Управляющая компания Сейм» - 138,1 тыс. рублей.

Частично погашена задолженность 14 арендаторами по 18 договорам в размере 1004,9 тыс. рублей, в том числе:

ООО «Жилсервис Центральный №2» – 27,0 тыс. рублей оплачено (общая задолженность по состоянию на 01.01.2014 года - 54,3 тыс. рублей);

ИП Акушко М.Г. - 35,0 тыс. рублей оплачено (общая задолженность по состоянию на 01.01.2014 года - 204,2 тыс. рублей);

ООО «ЭкоТранс» - 50,0 тыс. рублей оплачено (общая

задолженность по состоянию на 01.01.2014 года - 184,3 тыс. рублей);

ООО «Управляющая компания Сеймского округа г. Курска» - 61,3 тыс. рублей оплачено (общая задолженность по состоянию на 01.01.2014 года - 181,3 тыс. рублей);

ООО «Здравушка+» – 154,6 тыс. рублей оплачено (общая задолженность по состоянию на 01.01.2014 года - 1031,7 тыс. рублей), по договору №4519 от 01.12.2011 года задолженность в размере 27,0 тыс. рублей погашена в полном размере, по договору №4733 от 21.03.2013 года по задолженности в размере 76,9 тыс. рублей оплачено 53,2 тыс. рублей, по договору № 4472 от 01.08.2011 года по задолженности в размере 92,4 тыс. рублей оплачено 74,4 тыс. рублей;

ООО «ГТР» – 317,3 тыс. рублей оплачено (общая задолженность по состоянию на 01.01.2014 года – 447,7 тыс. рублей), по договору от 08.05.2009 года №3893 задолженность погашена в полном объеме (оплачено - 199,9 тыс. рублей), по договору от 01.10.2010 года №431 оплачено 117,4 тыс. рублей (задолженность по договору по состоянию на 01.01.2014 года - 263,0 тыс. рублей);

ООО «Управляющая компания Сеймского округа г. Курска» - 173,1 тыс. рублей оплачено (общая задолженность – 331,2 тыс. рублей);

ООО «Стройсервис» оплачено 50,2 тыс. рублей (общая задолженность – 165,1 тыс. рублей).

В целях взыскания задолженности по арендным платежам, образовавшейся по состоянию на 01.01.2013 года, а также задолженности, образовавшейся в течение 2013 года, Комитетом по имуществу в 2013 году в Арбитражный суд Курской области направлено исковых требований на общую сумму 7 275,0 тыс. рублей, что составляет 30,1% общей суммы задолженности по арендной плате по состоянию на 01.01.2014 года (общая сумма задолженности без учета декабрьских начислений 24 152,5 тыс. рублей).

Сумма платежей по задолженности, поступивших в ходе судебного разбирательства, составила 1 523,5 тыс. рублей или 20,9% от заявленных в судебном порядке требований по уплате арендной платы.

По вступившим в 2013 году в силу решениям суда общая сумма, подлежащая взысканию, составила 3 244,5 тыс. рублей, что составляет 44,6% суммы, заявленной к взысканию.

Сумма, подлежащая к взысканию по исполнительным листам в 2013 году, составила 5 735,6 тыс. рублей.

Фактически сумма, взысканная по исполнительным листам, составила 3 897,6 тыс. рублей, что составляет 68% суммы, заявленной к взысканию по исполнительному производству.

При анализе информации, предоставленной Комитетом по имуществу, установлено, что сумма задолженности в размере 961,0 тыс. рублей (499,0 тыс. рублей не уплачено по исполнительным листам и 462,0 тыс. рублей по вступившим в силу решениям суда) не включена в состав дебиторской задолженности по доходам от сдачи в аренду

имущества, составляющего казну, отраженной в бюджетной отчетности по форме ОКУД 0503369 - сведения по дебиторской и кредиторской задолженности по коду бюджетного учета 0 205 21 000, что, как следствие, повлекло за собой не достоверное ее отражение.

Согласно информации, предоставленной Комитетом по имуществу, задолженность по арендной плате предприятий, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации банкротами, составила 9 365,3 тыс. рублей и, как следствие, такая задолженность не подлежит взысканию. Комитет по имуществу, как администратор неналоговых доходов, деятельность по списанию задолженности безнадежной к взысканию не осуществляет, в связи с отсутствием в муниципальном образовании «Город Курск» соответствующего утвержденного порядка признания безнадежной к взысканию и списания задолженности по арендной плате и начисленной пени.

На начало 2014 года действовало 167 долгосрочных договоров аренды муниципального недвижимого имущества, что составляет 26,8% от общего количества действующих договоров аренды.

В нарушение ст. 609 ГК РФ, п. 3.4 Положения о порядке предоставления в аренду имущества муниципальной собственности города Курска (далее - Положения об аренде), утвержденной решением Курского городского Собрания от 29.03.2006 года №214-3-РС, и п.2.2 договоров аренды по состоянию на 01.01.2014 года не обеспечена государственная регистрация права аренды договоров в Управлении росреестра по Курской области (далее – Управление регистрационной службы) 60 договоров аренды муниципального недвижимого имущества, заключенных на срок более года, что составило 35,9% от общего количества таких договоров, действующих на 01.01.2014 года.

В соответствии с условиями договоров аренды обязанность по государственной регистрации договора аренды и оплате связанных с этим расходов возложена на арендатора.

В соответствии с п.2 ст. 651 ГК РФ и условиями договоров аренды определено, что договор считается заключенным со дня его государственной регистрации. Таким образом, отсутствие государственной регистрации договоров аренды, заключенных на срок более года, влечет за собой риски неисполнения арендаторами обязательств по уплате арендной платы.

Также установлено, что 90 договоров аренды, заключенных на срок более года, или 81,3% от общего количества зарегистрированных долгосрочных договоров аренды зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке с нарушением срока, установленного договором аренды (по истечении 2 месяцев с момента подписания договора), что является нарушением ст. 651 ГК РФ, п. 3.4 Порядка (методики) расчета арендной платы за пользование имуществом муниципальной собственности города Курска, утвержденного решением Курского городского Собрания от 29.03.2006 года № 214-3-РС, и п. 3.3.1

договоров аренды помещений муниципального нежилого фонда города Курска.

При условии нарушения вышеназванных норм рядом арендаторов не обеспечивается своевременное и полное исполнение обязательств по уплате арендной платы.

Так, ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» не осуществлена государственная регистрация долгосрочных договоров аренды и систематически не исполняется обязанность по уплате арендной платы (по состоянию на 01.01.2014 года общая сумма задолженности по уплате арендной платы составила 1 461 509,52 рублей).

1. Договор аренды помещения муниципального нежилого фонда, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 19, литер А1, общей площадью 136,6 кв.м. с ООО Компания «Импэкстрейд-Агро» от 01.10.2010 года №3082 со сроком действия с 14.08.2010 года по 14.08.2015 года.

Сумма требований, предъявленных Комитетом по имуществу к взысканию задолженности по арендной плате в судебном порядке (дело №А35-8739/2013) за период с 01.01.2013 года по 31.08.2013 года составила: основной долг - 387 514,56 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами - 11 733,42 рублей. Кроме того, Комитетом по имуществу заявлены требования об обязанности ООО Компания «Импэкстрейд-Агро» освободить занимаемое нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска площадью 137 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 19, литер А1, передав его по акту приема-передачи Комитету по имуществу.

По результатам рассмотрения Арбитражным судом Курской области указанных требований по делу №А35-8739/2013 принято 20.03.2014 года решение удовлетворить искивые требования Комитета по имуществу в части взыскания с арендатора ООО Компания «Импэкстрейд-Агро» в пользу Комитета по имуществу 399 247,98 рублей, в том числе 387 514,56 рублей неосновательного обогащения, 11 733,42 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами.

В части требований Комитета по имуществу к ООО Компания «Импэкстрейд-Агро» об обязанности освободить занимаемое нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска площадью 137 кв.м., расположенное по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 19, литер А1, вынесено определение о прекращении производства по делу №А35-8739/2013, по причине отказа Комитета по имуществу от требований об обязанности освободить занимаемое нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска.

На момент проведения контрольного мероприятия оплата задолженности по арендной плате в размере 399 247,98 рублей от ООО Компания «Импэкстрейд-Агро» не погашена.

2. Договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, проспект Кулакова, 110, общей площадью 1966,0 кв.м. с ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» от 26.09.2011 года №4482 со сроком действия с 01.10.2011 года по 29.09.2012 года.

Сумма требований, предъявленных Комитетом по имуществу к взысканию задолженности по арендной плате в судебном порядке (дело №А35-12454/2012), составила: 479 837,28 рублей - задолженность по арендной плате, 158 886,12 рублей - пени с 01.10.2011 года по 29.09.2012 года. Кроме того, Комитетом по имуществу заявлены требования о расторжении договора аренды помещения от 26.09.2011 года №4482 и об обязанности ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» освободить занимаемое нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска.

В связи с погашением ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» основного долга Комитет по имуществу уточнил иски, исключив из них взыскание суммы долга по арендным платежам в размере 479 837,28 рублей, уточнил размер пени до 215 746,84 рублей, а в дальнейшем отказался от исковых требований в части расторжения договора аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска №4482 от 26.09.2011 года и освобождения занимаемого нежилого помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, пр. Кулакова, 110.

Исполнительное производство №99143/13/38/46 возбуждено 24.06.2013 года. Требования, содержащиеся в исполнительном листе, не исполнены в двухмесячный срок (п.1 ст.36 Федерального закона от 02.10.2007 года №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). Письмо о необходимости принятия мер для исполнения решения суда направлено Комитетом по имуществу в службу судебных приставов 05.03.2014 года №1318/07.01-14.

В 2013 году ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» продолжало использовать указанное выше нежилое помещение не исполняя обязанности по внесению арендных платежей за его использование в связи с чем, Комитет по имуществу обратился в Арбитражный суд Курской области с исковыми требованиями о взыскании с ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» задолженности (дело №А35-7492/2013):

- по арендной плате за период с декабря 2012 года по июль 2013 года в размере 533 818,98 рублей;

- пени в размере 200 667,95 рублей;

- требованиями о расторжении договора аренды от 26.09.2011 года №4482 и обязанности ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» освободить занимаемое нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска общей площадью 1966,0 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, проспект Кулакова, 110.

Арбитражным судом Курской области 20.03.2013 года по делу принято решение об удовлетворении всех исковых требований Комитета

по имуществу.

Решение Арбитражного суда Курской области от 20.03.2014 года по делу №А35-7492/2013 обжаловано ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» в Девятнадцатый апелляционный суд 24.04.2014 года.

Автономной некоммерческой организацией Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Международный образовательный центр «АЙТЭК» (далее – АНО НОУДО «МОЦ «АЙТЭК») не осуществлена государственная регистрация следующих договоров аренды и систематически не исполняется обязанность по уплате арендной платы (по состоянию на 01.01.2014 года общая сумма задолженности по уплате арендной платы составила 253 015,23 рублей).

1. Договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 19, литер 1, общей площадью 73,9 кв.м. заключен с Автономной некоммерческой организацией Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Международный образовательный центр «АЙТЭК» (далее – АНО НОУДО «МОЦ «АЙТЭК») 04.10.2010 года №3325 со сроком действия с 01.01.2010 года 01.01.2015 года.

Учитывая, что сумма задолженности не погашена арендатором в добровольном порядке, Комитет по имуществу 06.11.2013 года обратился с исковыми требованиями в Арбитражный суд Курской области о взыскании 175118 руб. 64 коп. неосновательного обогащения за период с января по август 2013 года, 5106 руб. 71 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.02.2013 года по 24.09.2013 года и обязанности возратить занимаемое нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска, общей площадью 57,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 19 (дело №А35-9697/2013).

Арбитражным судом Курской области 19.03.2014 года по делу №А35-9697/2013 принято решение об удовлетворении исковых требований Комитета по имуществу в части взыскания с АНО НОУДО «МОЦ «АЙТЭК» в пользу Комитета по имуществу 175 118,64 рублей неосновательного обогащения и 5 106,71 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами (оплата не поступила на момент проведения контрольного мероприятия) и 12.03.2014 года определение о прекращении производства по делу №35-9697/2013 в части требований Комитета по имуществу к АНО НОУДО «МОЦ «АЙТЭК» об обязанности освободить занимаемое нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска площадью 57,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 19 (Комитет по имуществу отказался от требования о возврате нежилого помещения муниципального нежилого фонда города Курска).

ООО «Инвестрыбопродукт» не обеспечена своевременная государственная регистрация договора аренды от 12.04.2011 года №4412 в Управлении регистрационной службы (государственная регистрация осуществлена с нарушением срока, установленного п. 3.3.1 договора по истечению 2 месяцев с момента подписания договора) и не обеспечено полное и своевременное внесение арендной платы в период использования муниципального недвижимого имущества.

Так, договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу Курская область, Курский район, пос. Ворошнево, общей площадью 1884,9 кв.м. заключен с ООО «Инвестрыбопродукт» от 12.04.2011 года №4412. Срок действия договора с 15.04.2011 года по 13.04.2016 года.

Государственная регистрация договора аренды и дополнительное соглашение в Управлении регистрационной службы осуществлена лишь 05.06.2012 года №46-46-12/003/2012-053, т.е. с превышением установленного договором срока на 11 месяцев.

По состоянию на 01.01.2014 года общая сумма задолженности по уплате арендной платы составила 781 139,4 рублей.

Учитывая, что сумма задолженности не погашена арендатором в добровольном порядке, Комитет по имуществу обратился с иском в Арбитражный суд Курской области о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 384 307,15 рублей за период с 15.04.2011 года по 01.12.2012 года, пени в сумме 36 781,07 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.05.2011 года по 05.06.2012 года в сумме 4 623,6 рублей, требованием расторгнуть договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 12.04.2011 года №4412 и обязанности ООО «Инвестрыбопродукт» освободить занимаемое нежилое помещение (дело №А35-13181/2013).

Исковые требования Комитета по имуществу удовлетворены Арбитражным судом Курской области по делу №А35-13181/2013 (решение от 18.07.2013 года) в полном объеме.

По результатам исполнительного производства (исполнительный лист АС №000100527, возбуждено от 20.09.2013 года) ООО «Инвестрыбопродукт» освободил занимаемое помещение.

Задолженность в размере 781 139,4 тыс. рублей, подлежащая уплате в бюджет города Курска, не взыскана.

При проведении контрольного мероприятия установлены факты наличия задолженности по арендной плате у организаций, арендующих объекты муниципальной собственности по договорам аренды с истекшими сроками действия.

Нормами ст. 621 ГК РФ установлено, что договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора. По истечении срока договора аренды ни одна из сторон не

выразила намерения об их прекращении в связи с чем, указанный договор аренды считается возобновленным на неопределенный срок.

Вместе с тем, при наличии задолженности у арендаторов, Комитетом по имуществу своевременно не принимались меры по расторжению договоров аренды и обязанности освободить занимаемые арендаторами помещения.

Например:

Договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, Дзержинского, 19 общей площадью 71,9 кв.м., с Некоммерческой организацией Фонд оказания правовой помощи «Одно окно» (далее – НО ФОПП «Одно окно») от 01.10.2010 года №3040 со сроком действия с 01.10.2010 года по 29.09.2011 года.

Общая сумма задолженности по уплате арендной платы составила по состоянию на 01.01.2014 года - 350 735,73 рублей.

Анализ судебных решений, вынесенных Арбитражным судом Курской области в отношении данного арендатора, показал, что он регулярно ненадлежащим образом исполнял обязательство по внесению арендной за аренду муниципального имущества. Так,

- в период с 01.01.2007 года по 05.02.2008 года в судебном порядке взыскивалась задолженность по арендной в размере 207 589,56 рублей (дело №А35-1079/08-с13);

- в период с 01.01.2008 года по 31.08.2010 года в судебном порядке взыскивалась задолженность по арендной в размере 567 988,21 рублей (дело № А35–10189/2010);

- в период с декабря 2011 года по февраль 2012 года в судебном порядке взыскивалась задолженность по арендной в размере 64 973,73 рублей (дело № А35-6177/2012);

- в период с 11.04.2012 года по 14.02.2013 года в судебном порядке взыскивалась задолженность по арендной в размере 49 081,06 рублей (дело №А35-1262/2013).

В тоже время меры, направленные на расторжение договорных отношений с НО ФОПП «Одно окно» и обязанности его освободить арендуемое помещение, приняты Комитетом по имуществу в ноябре 2013 года.

В ходе контрольного мероприятия осуществлен анализ принятия Комитетом по имуществу мер по устранению нарушений по результатам контрольного мероприятия «Проверка использования муниципального недвижимого имущества ООО «Здравушка+» и ООО «Константа», в результате которого установлено следующее.

ООО «Здравушка+» занимает объекты муниципального недвижимого имущества, расположенные по адресам:

- г. Курск, ул. Серегина, 22, Литер А, А4, общей площадью 298,0 кв.;

- г. Курск, ул. Серегина, 22, Литер А4 подвал, помещение II, комнаты №№1-4,14, площадью 227,5 кв. м;

- г. Курск, ул. Дзержинского, 76, Литер А, площадью 273,3 кв.м;

- г. Курск, ул. Чернышевского, 70, площадью 326,6 кв.м.

ООО «Константа» занимает объекты муниципального недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Курск, ул. Овечкина,12.

По состоянию на 01.01.2014 года задолженность по арендной плате по указанным арендаторам составила:

ООО «Здравушка +» - 1 031 699,0 рублей;

ООО «Константа» - 565 014,7 рублей.

Таким образом, в бюджет города Курска в 2013 году недопоступило средств от сдачи муниципального имущества в аренду 1 596 713,7 рублей.

В ходе совершения исполнительных действий судебными приставами - исполнителями в 2013 году установлено, что вышеназванные организации-должники по адресам, указанным в исполнительных документах, не располагаются, и кроме того установлено, что имущество за ООО «Здравушка +» не зарегистрировано, что, как следствие, влечет за собой риски невозможности взыскания сумм задолженности по арендной плате с ООО «Здравушка +» и ООО «Константа».

Дальнейшее использование названными юридическими лицами муниципального недвижимого имущества приводило к образованию новой задолженности, невозможной к взысканию, и, как следствие, к неэффективному использованию муниципального недвижимого имущества.

Несмотря на факты, изложенные судебными приставами - исполнителями, Комитетом по имуществу не принималось в полном объеме мер, направленных на расторжение договоров аренды с указанными арендаторами.

Так меры, направленные на расторжение с ООО «Здравушка +» договора аренды от 21.03.2013 года №4733 в отношении имущества по адресу: г.Курск, ул. Серегина, 22, литер А4, Комитет по имуществу начал принимать с 04.12.2013 года (дело №А35-10447/2014).

В ходе судебного разбирательства установлено, что арендуемое ООО «Здравушка +» помещение передано в субаренду третьим лицам в связи с чем, спорный договор не может быть расторгнут. Также, в ходе судебного разбирательства ООО «Здравушка+» оплачена задолженность по арендной плате сумме 53 214,89 рублей за период с марта по октябрь 2013 года. Комитет по имуществу в свою очередь отказался от требований в части взыскания задолженности в сумме 53 214,89 рублей по арендной плате, расторжении договора аренды и обязанности освободить арендуемые помещения по адресу: г.Курск, ул. Серегина, 22, литер А4.

Согласно сведениям, предоставленным Комитетом по имуществу

при проведении контрольного мероприятия, субарендные отношения ООО «Здравушка+» Комитетом по имуществу не согласовывались.

Арбитражным судом Курской области 14.02.2014 года принято к производству исковое заявление Комитета по имуществу (дело №А35-1077/2014) о взыскании с ООО «Здравушка+» задолженности по арендной плате в сумме 63 728,52 рублей, пени в размере 11 025,03 рублей, требовании расторжении договора аренды № 4218 от 19.04.2010 года и обязанности освободить занимаемые помещения по адресу: г. Курск, ул. Чернышевского, 70А.

23.04.2014 года Арбитражным судом Курской области исковое заявление Комитета по имуществу (дело №А35-1077/2014) оставлено без рассмотрения ввиду неоднократного неучастия Комитета по имуществу в судебных заседаниях, отсутствия в материалах дела письменных ходатайств, а также в связи с отсутствием требований ООО «Здравушка+» о рассмотрении дела по существу.

В отношении договора аренды помещения муниципального нежилого фонда от 01.08.2011 года №4472, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Серегина, 22, Литер А, А4 площадью 298,0 кв.м, исковые требования о его расторжении и освобождении занимаемого помещения в Арбитражный суд Курской области не направлялись.

Меры, направленные на расторжение договора аренды в отношении ООО «Константа», Комитет по имуществу начал принимать с 10.02.2014 года.

Арбитражным судом Курской области 13.02.2014 года принято к производству (дело №А35-10-1075/2014) исковое заявление Комитета по имуществу о взыскании с ООО «Константа» 117 207,09 рублей, в том числе: 93 465,36 рублей задолженности по арендной плате и 23 741,73 рублей пени; требованием расторжения договора аренды помещения муниципального нежилого фонда от 02.06.2008 года № 3824, выселении из помещения нежилого фонда площадью 510,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Овечкина, 12, лит. А, и обязанности передать его в освобожденном виде Комитету по имуществу.

На момент окончания контрольного мероприятия вышеназванными должниками осуществлена оплата части задолженности, образовавшейся по состоянию на 01.01.2014 года, а именно:

- ООО «Здравушка+» оплатило имеющуюся задолженность в размере - 154,6 тыс. рублей (общая задолженность по состоянию на 01.01.2014 года - 1031,7 тыс. рублей);

- ООО «Константа» оплатило имеющуюся на 01.01.2014 года задолженность в полном объеме - 565 014,7 рублей.

При проверке заключенных договоров аренды установлен факт не исполнения арендатором обязанности по уплате арендной платы при наличии предоставленной льготы по арендной плате.

Так, Комитетом по имуществу заключен договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска,

расположенного по адресу: г. Курск, проспект Ленинского Комсомола, 101, литер А, общей площадью 535,2 кв.м., с Курской Городской Спортивной Общественной Организацией «Здоровье нации» (далее – КГСОО «Здоровье нации») от 28.03.2013 года №4737 со сроком действия с 01.01.2013 года по 29.12.2013 года. Цель использования - под спортивно-оздоровительный комплекс.

Стоимость права аренды за пользование нежилым помещением в год определялась в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и по состоянию на 16.12.2013 года рыночная стоимость права аренды составляла 886 284,0 рублей с учетом НДС.

Постановлением Администрации города Курска от 15.10.2013 года №3537 КГСОО «Здоровье нации» предоставлена льгота по арендной плате в размере 50%.

В тоже время общая сумма задолженности по уплате арендной платы по состоянию на 01.01.2014 года составила – 653 125,44 рублей.

Решением Арбитражного суда Курской области от 07.04.2014 года по делу №А35-10593/2013 исковые требования Комитета по имуществу о взыскании с КГСОО «Здоровье нации» задолженности по арендной плате в размере 544 271,2 рублей за период с января по ноябрь 2013 года; пени в размере 209 979,83 рублей, требованием расторжения договора аренды от 28.03.2013 года №4737 и обязанности освободить занимаемое нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска общей площадью 535,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, проспект Ленинского комсомола, 101, литер А, удовлетворены в полном объеме.

При проверке заключенных договоров аренды установлены факты передачи арендатором арендованных им помещений муниципальной собственности в субаренду без согласования с собственником (п.2 ст. 615 ГК РФ).

Например:

1. Комитетом по имуществу по результатам аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества города Курска (протокол от 07.05.2009 года №22р/2009-А) заключен договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Серегина, 22, литер В, общей площадью 882,5 кв.м., с ООО «ГТР» от 08.05.2009 года №3893 сроком действия с 08.05.2009 года по 07.05.2019 года.

Государственная регистрация в Управлении регистрационной службы указанного договора осуществлена 30.12.2011 года №46-46-01/181/2011-452, т.е. с нарушением ст. 651 ГК РФ, п. 3.4 Положения об аренде и п. 3.3.1 договоров аренды на 28 месяцев.

В нарушение п.3.3.16 договора аренды от 08.05.2009 года №3893 ООО «ГТР» без согласия Комитета по имуществу передало часть арендуемого помещения в субаренду ООО «Линии электропоставок», в связи с чем Комитетом по имуществу ООО «ГТР» предъявлен штраф в

размере 85 258,48 рублей (оплачен в полном размере п/п №15 от 21.03.2013 года). Договор субаренды нежилого помещения площадью 30,0 кв.м. от 01.09.2012 года расторгнут (соглашение о расторжении договора субаренды нежилого помещения от 10.02.2013 года).

Кроме того, ООО «ГТР» не надлежащим образом исполнял обязанности по уплате арендной платы в связи с чем, Комитет по имуществу обратился в Арбитражный суд Курской области с исковыми требованиями к ООО «ГТР»:

- по делу №А35-1727/2013

о взыскании задолженности по арендной плате за период с 11.06.2012 года по 17.06.2013 года в сумме 93 847,44 рублей;

пени в сумме 18 335,44 рублей;

требованиями освободить нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска общей площадью 882,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Серегина, 22, литер В.

В процессе судебного разбирательства ООО «ГТР» погасил сумму основного долга в размере 93 847,44 рублей в связи с чем, Комитет по имуществу уточнил свои исковые требования оказавшись от взыскания задолженности по арендной плате и требований об освобождении нежилого помещения муниципального нежилого фонда города Курска общей площадью 882,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Серегина, 22, литер В, оставив требования по взысканию пени в сумме 74 362,37 рублей (размер пени увеличен в ходе судебного разбирательства).

Требования Комитета по имуществу удовлетворены 23.07.2013 года, исполнительный лист направлен Комитетом по имуществу в службу судебных приставов 18.02.2014 года, исполнительное производство №3484/14/38/46 возбуждено 26.02.2014 года.

На момент окончания контрольного мероприятия задолженность по спорному договору, образовавшаяся по состоянию на 01.01.2014 года, полностью оплачена (184659,16 рублей).

- по делу №А35-10944/2013

о взыскании задолженности по арендной плате за период с января по ноябрь 2013 года в сумме 163 298,74 рублей;

пени в сумме 70 188,77 рублей;

о расторжении договора аренды от 08.05.2009 года №3893 и обязанности ООО «ГТР» освободить арендуемые помещения.

В процессе судебного разбирательства Комитет по имуществу уточнил свои исковые требования в связи с тем, что ООО «ГТР» погасил сумму задолженности по арендной плате в размере 163 298,74 рублей, оставив требования по взысканию пени в сумме 90 675,34 рублей.

Решение Арбитражного суда Курской области от 19.03.2014 года по делу №А35-10944/2013 обжаловано ООО «ГТР» в Девятнадцатый апелляционный суд 24.04.2014 года.

2. Комитетом по имуществу заключен с ООО «ГТР» договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, Серегина, 22, литер В, общей площадью 351,2 кв.м., от 01.10.2010 года №4310 со сроком действия с 01.10.2010 года по 29.09.2011 года.

Дополнительным соглашением от 28.04.2011 года внесено изменение в части действия договора аренды - срок действия договора установлен с 01.10.2010 года по 30.04.2016 года.

Государственная регистрация указанных изменений осуществлена в Управлении регистрационной службы 30.12.2011 года №46-46-01/181/2011-451, т.е. с нарушением установленного ст. 651 ГК РФ, п. 3.4 Положения об аренде и п. 3.3.1 договора аренды на 28 месяцев.

Дополнительным соглашением от 11.01.2013 года к договору аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.10.2010 года №4310 внесены изменения в части цели его использования – формулировка «под офис» заменена на «под хозяйственную деятельность».

В нарушение п.3.3.16 договора аренды от 01.10.2010 года №4310 ООО «ГТР» без согласия Комитета по имуществу передало часть арендуемого помещения в субаренду ООО Управляющая компания «Жилищное хозяйство» и ООО «КомСейм» в связи с чем, Комитетом по имуществу ООО «ГТР» предъявлен штраф в размере 50 618,22 рублей (документ, подтверждающий оплату штрафа к проверке не представлен). Соглашение о расторжении договоров субаренды нежилого помещения между ООО «ГТР» и указанными субарендаторами при проведении контрольного мероприятия не представлено.

В связи с не надлежащим исполнением ООО «ГТР» обязанности по уплате арендной платы по договору аренды от 01.10.2010 года №4310 Комитет по имуществу обратился в Арбитражный суд Курской области с исковым заявлением к ООО «ГТР» о взыскании задолженности по арендной плате за период:

- с 01.08.2012 года по 01.01.2013 года в сумме 37 114,14 рублей, пени в сумме 4 286,69 рублей, а также требованием о расторжении договора аренды и обязанности освободить арендуемое помещение.

В процессе судебного разбирательства Комитет по имуществу уточнил свои исковые требования в связи с тем, что ООО «ГТР» погасило сумму задолженности по арендной плате в размере 37 114,14 рублей, оставив требования по взысканию пени в сумме 24 521,76 рублей.

Арбитражным судом Курской области по делу №А35-1965/2013 16.08.2013 года принято решение о взыскании с ООО «ГТР» в пользу Комитета по имуществу пени в размере 24 521,76 рублей.

- за период с января по ноябрь 2013 года задолженности по арендной плате в сумме 117 373,41 рублей, пени в сумме 50 449,23

рублей, расторжении договора аренды от 01.10.2010 года №4310 и обязать ООО «ГТР» освободить арендуемые помещения.

В процессе судебного разбирательства ООО «ГТР» погасило сумму задолженности по арендной плате в размере 117 373,41 рублей (п/п от 16.01.2014 года №2), в результате чего 29.04.2014 года Арбитражным судом Курской области по делу №А35-10632/2013 принято решение о взыскании с ООО «ГТР» в пользу Комитета по имуществу пени в размере 65 174,24 рублей.

Комитетом по имуществу заключен договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Гайдара, 13/1 литер А, общей площадью 520,3 кв.м., с ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» от 01.05.2011 года №4220 со сроком действия с 06.05.2011 года по 04.05.2012 года. Общая сумма задолженности по уплате арендной платы по договору от 01.05.2011 года №4220 составила:

по состоянию на 01.01.2013 года - 827894,31 рублей;

по состоянию на 01.01.2014 года - 1089286,3 рублей.

В связи с ненадлежащим исполнением ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» обязанности по уплате арендной платы Комитет по имуществу обратился в Арбитражный суд Курской области (дело №А35-2115/2013) с исковыми требованиями к ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» о взыскании задолженности по арендной плате за период:

- с мая 2012 года по февраль 2013 года в размере 1 048 947,61 рублей; пени в размере 417 237,76 рублей; требованием расторгнуть договор аренды от 01.05.2011 года №4220 и освободить занимаемое ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» помещение муниципального нежилого фонда города Курска.

Арбитражным судом Курской области по делу №А35-2115/2013 10.06.2013 года принято решение об удовлетворении всех исковых требований Комитета по имуществу.

В связи с тем, что ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» произвело оплату основного долга арендной платы в размере 1 048 947,61 рублей Комитет по имуществу отказался от иска в части взыскания с ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» суммы задолженности с мая 2012 года по февраль 2013 года в размере 1 048 947,61 рублей, требований расторжения договора аренды помещения муниципального нежилого фонда от 01.05.2011 года №4220 и освобождения занимаемого нежилого помещения.

- с мая 2012 года по февраль 2013 года в размере: основной долг 1 089 286,3 рублей, пени 478 414,53 рублей; требованием расторгнуть договор аренды от 01.05.2011 года №4220 и обязании ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» освободить нежилое помещение муниципального нежилого фонда города Курска площадью 520,3 кв.м, расположенное по адресу: г.Курск, ул. Гайдара, 13/1, литер А

ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» 21.03.2014 года произвело оплату образовавшейся задолженности по арендной плате в размере 1 089 286,3 рублей в связи с чем, Комитет по имуществу отказался от исковых требований и 21.04.2014 года Арбитражным судом Курской области производство по делу №А35-538/2014 по исковому заявлению Комитета по имуществу к ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» прекращено.

При проведении контрольного мероприятия установлено, что в нарушение ст.608 ГК РФ Комитетом по имуществу передано в аренду недвижимое имущество, собственником которого муниципальное образование город Курск на момент передачи его в аренду не являлось.

Так, договор аренды помещения муниципального нежилого фонда, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Суворовская, 134, литер А, литер В общей площадью 293,7 кв.м с ООО «ИНвест XXI» от 12.12.2011 года №4526 со сроком действия с 12.12.2011 года по 12.12.2014 года.

Договор аренды от 12.12.2011 года №4526 заключен между Комитетом по имуществу и ООО «ИНвест XXI» с превышением, установленного п. 26 Федерального стандарта оценки, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 года №256, 6-ти месячного срока проведения оценки стоимости права аренды за пользование нежилым помещением.

В нарушение пункта 3.4 Положения об аренде, ст. 609 ГК РФ и п.2.2 договора аренды государственная регистрация договора аренды и дополнительных соглашений на момент проверки не осуществлена.

Управление регистрационной службы уведомлением от 30.08.2013 года №01/086/2013-003 приостановлена государственная регистрация договора аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 12.12.2011 года №4526 и дополнительных соглашений от 20.12.2012 года и от 01.01.2013 года (муниципальное образование «Город Курск» на дату заключения договора аренды №4526 от 12.12.2011 года не являлось собственником объекта, переданного в аренду, а, следовательно, Комитет по имуществу не имел правовых оснований для заключения договора аренды).

В соответствии со ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

На момент заключения договора аренды нежилые здания литер А, литер В, расположенные по адресу: г. Курск, ул. Суворовская, 134, находились на учете как бесхозные объекты недвижимого имущества.

В силу п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

Государственная регистрация права собственности на данные объекты за муниципальным образованием «Город Курск» проведена

01.04.2013 года на основании решения Ленинского районного суда города Курска от 06.02.2013 года дело №2-1187/25-2013 года, которым признано право собственности муниципального образования «Город Курск» как на бесхозяйное имущество. Документы на право собственности выданы:

01.04.2013 года серия 46 АО №010812 на объект права – здание административное площадью 116,8 кв.м литер А, этажность 1;

01.04.2013 года серия 46 АО №010813 на объект права – здание мастерской площадью 219,5 кв.м литер В, этажность 1.

В дальнейшем Управлением регистрационной службы (от 01.10.2013 года №01/086/2013-003) на основании абз. 6, 10 п.1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 30.09.2013 года Комитету по имуществу отказано в государственной регистрации договора аренды от 12.12.2011 года №4526 по указанным выше основаниям.

При проведении контрольного мероприятия установлено, что согласно акту передачи-приема от 12.12.2011 года к договору от 12.12.2011 года №4526 помещение передано ООО «ИНвест XXI» в удовлетворительном состоянии. Однако, уже 21.12.2011 года ООО «ИНвест XXI» обращается в Комитет по имуществу по вопросу согласования проведения реконструкции арендуемого здания в связи с его неудовлетворительным состоянием. Комиссия по определению условий использования муниципального имущества 27.12.2011 года согласовано проведение реконструкции арендуемых зданий при условии оформления документов в установленном порядке.

При проведении сотрудниками Контрольно-счетной палаты города Курска выездного осмотра указанного здания в присутствии представителей Комитета по имуществу установлено, что по адресу: г. Курск, ул. Суворовская, 134, литерА, литер В, фактически располагается административное помещение (литер А), в котором размещены ЕРКЦ, а здание мастерской (литер В, этажность 1) отсутствует. Фактически на месте указанного здания мастерской располагается вновь построенное 2-х этажное здание, на 1-ом этаже которого размещена автомойка, а на 2-м этаже – пустующие помещения.

Договорами аренды муниципального имущества определена обязанность арендатора использовать арендуемый объект исключительно по целевому назначению.

В целях проверки исполнения арендаторами указанной нормы при проведении контрольного мероприятия осуществлены выездные проверки целевого использования арендуемого муниципального имущества. Проверка осуществлялась приоритетно в отношении арендаторов, имеющих задолженность свыше 100, 0 тыс. рублей.

Так, при проведении выездных проверок установлены факты использования муниципального имущества не по целевому назначению, поименованному в п.1.1 договора аренды, а именно:

1. В соответствии с договором №4410 от 10.07.2013 года помещение площадью 71,2 кв.м., расположенное по г. Курск, ул. Краснополянская, д. 39, передано Комитетом по имуществу в аренду ИП Вислогузову Ю.Н. на срок с 01.04.2013 года по 29.03.2014 года с целью использования «под офис».

При проведении выездной проверки установлено, что вход в арендуемое помещение расположен с левой боковой стороны строения. Вывеска у входной двери отсутствует. Допуск в арендуемое помещение арендатором не предоставлен.

Расположенные внутри помещения кулеры и большое количество пустых емкостей для кулеров или доставки воды свидетельствуют об осуществлении деятельности, связанной с разливом и доставкой питьевой воды. Состояние арендуемого помещения указывает на тот факт, что на момент выездной проверки (и задолго до него) помещение не используется.

По состоянию на 01.01.2014 года по данному договору аренды сложилась задолженность в размере 159,9 тыс. рублей.

Исковые требования Комитета по имуществу по погашению имеющейся у указанного арендатора задолженности по арендной плате, расторжению договора аренды, освобождению арендуемого помещения Арбитражным судом Курской области удовлетворены в полном объеме 27.01.2014 года по делу №А35-9324/20123.

2. В соответствии с договором аренды №4220 от 01.05.2011 года сроком действия с 06.05.2011 года по 04.05.2012 года, нежилое помещение площадью 520,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Курск, ул. Гайдара,13/1, передано Комитетом по имуществу ООО «Интегрированные билетные системы города Курска» с целью использования «под офис и прочие». Арендуемое помещение расположено на 1 этаже жилого дома. Арендатором допуск в помещение не предоставлен. По состоянию на 01.01.2014 года задолженность по договору аренды составила 1089,3 тыс. рублей в связи с чем, Комитет по имуществу обратился в Арбитражный Суд Курской области с требованиями о взыскании задолженности по арендной плате и обязанности освободить занимаемое помещение.

Указанный арендатор в ходе судебного разбирательства погасил основной долг в размере 1089,3 тыс. рублей, Комитет по имуществу отказался от заявленных требований.

Производство по делу № А35-538/2014 прекращено 21.04.2014 года.

3. В соответствии с договором аренды №4391 от 25.05.2011 года сроком действия с 25.05.2011 года по 01.07.2015 года нежилое помещение площадью 1844,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Курск, ул. 50 лет Октября 112-а, лит Б, передано Комитетом по имуществу ООО «ДОРС» с целью осуществления производственной деятельности.

Арендуемое помещение представлено пустующими складами. Производственная деятельность не осуществляется.

По состоянию на 01.01.2014 года задолженность по арендной плате отсутствует.

4. В соответствии с договором аренды № 3623 от 01.09.2013 года сроком действия с 01.01.2007 года по 31.08.2010 года, нежилое помещение площадью 120,0 кв.м., расположенное по адресу г. Курск, ул. Садовая, 10, передано Комитетом по имуществу ООО «Приоритет» с целью использования под общественное питание.

Осмотреть арендуемое помещение внутри не представляется возможным, так как доступ в помещение арендатором не представлен.

По состоянию на 01.01.2013 года задолженность по арендной плате ООО «Приоритет» составляла 615,5 тыс. рублей. По состоянию на 01.01.2014 года задолженность по договору аренды составила 835,6 тыс. рублей.

Арбитражным судом Курской области 17.04.2014 года по делу №А35-2744/2013 принято решение о взыскании с ООО «Приоритет» в пользу Комитета по имуществу задолженности по арендной плате в размере 873, 4 тыс. рублей. Меры, направленные на расторжение договора аренды и освобождение арендуемого помещения, не принимались.

5. В соответствии с договором аренды №4122 от 01.09.2009 года (дополнительное соглашение от 27.06.2013 года) сроком действия с 01.09.2009 года по 01.07.2016 года нежилое помещение площадью 94,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Курск, ул. Толстого, 13 (лит. Б3), передано Комитетом по имуществу ООО «Промышленная безопасность» с целью осуществления производственной деятельности.

Арендуемое помещение является отдельно стоящим зданием.

При визуальном осмотре установлено, что помещение фактически не эксплуатируется как на момент выездного мероприятия, так и задолго до него. Помещение находится в удовлетворительном состоянии.

6. В соответствии с договором аренды № 4669 от 17.08.2012 года сроком действия с 20.08.2012 года по 18.09.2013 года нежилое помещение площадью 17,5 кв.м., расположенное по г. Курск, ул. Садовая, 29А, передано Комитетом по имуществу ООО «Профит» с целью использования под офис в удовлетворительном состоянии.

На момент осуществления выездного мероприятия находившееся в аренде по вышеуказанному договору здание отсутствует (здание снесено).

Кроме того, при проведении контрольного мероприятия установлено, что объект аренды по факту являлся жилым домом №29а, что подтверждается выпиской из Реестра от 05.05.2014 года, актом о сносе жилого дома № 29А по ул. Садовая от 16.09.2013 года.

Постановлением администрации города Курска от 05.04.2010 года №1019 «Об изъятии жилых помещений» указанный объект аренды признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Таким образом, Комитетом по имуществу был сдан в аренду не только жилой дом как нежилой объект, но и объект который невозможно было эксплуатировать.

Следует также отметить, что согласно информации, предоставленной Комитетом по имуществу, по договору аренды от 01.03.2013 года № 4509 сроком действия с 10.11.2012 года по 08.11.2013 года ООО «Профит» также передано нежилое помещение по адресу: г. Курск, ул. Красной Армии, 27, в то время как, согласно выписке из Реестра от 05.05.2014 года, указанный объект аренды является жилым домом.

7. В соответствии с договором аренды №4007 от 14.06.2010 года сроком действия с 01.07.2010 года по 01.07.2015 года нежилое помещение площадью 131,2 кв.м., расположенное по адресу г. Курск, ул. Дружининская, 3а (лит Аа), передано Комитетом по имуществу ООО «Росстройинвест-Омега» с целью использования под офис.

Осуществить осмотр имущества муниципальной собственности, расположенного по вышеуказанному адресу, не представляется возможным, так как арендатором допуск в помещение не предоставлен. Помещение арендатором не эксплуатируется.

Задолженность по арендной плате составляла:

- по состоянию на 01.01.2013 года 446,2 тыс. рублей;
- по состоянию на 01.01.2014 года 759,0 тыс. рублей.

Комитетом по имуществу в 2013 году частично приняты меры по погашению имеющейся у указанного арендатора задолженности по арендной плате, путем направления в Арбитражный суд Курской области исковых требований.

Арбитражным судом Курской области 24.07.2013 года по делу №А35-2513/2013 принято решение о взыскании с ООО «Росстройинвест-Омега» в пользу Комитета по имуществу задолженности по арендной плате в размере 346,0 тыс. рублей. Меры, направленные на расторжение договора аренды и освобождение арендуемого помещения, не принимались.

Исполнительное производство возбуждено 19.09.2013 года №12997/13/01/46. Поступления по исполнительному листу отсутствуют.

В феврале 2014 года Комитетом по имуществу направлены в Арбитражный суд Курской области исковые требования о взыскании оставшейся части задолженности по арендной плате.

Меры по прекращению договорных отношений и освобождению ООО «Росстройинвест-Омега» арендуемого помещения Комитетом по имуществу не принимались.

8. В соответствии с договором аренды №4535 от 20.12.2011 года сроком действия с 01.12.2011 года по 30.11.2012 года нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Л. Толстого, 9А, передано Комитетом по имуществу ООО «Рекламная студия «ДОМ» с

целью использования под офис. Арендуемая площадь расположена на 1 этаже двухэтажного здания.

Осуществить осмотр имущества муниципальной собственности, расположенного по вышеуказанному адресу, не представляется возможным, так как арендатором допуск в помещение не предоставлен.

При визуальном осмотре установлено, что арендуемое помещение находится в удовлетворительном состоянии, проводится ремонт.

По состоянию на 01.01.2014 года задолженность по договору аренды составила 180,7 тыс. рублей.

Комитетом по имуществу в 2013 году частично приняты меры по погашению имеющейся у указанного арендатора задолженности по арендной плате, путем направления в Арбитражный суд Курской области исковых требований.

Арбитражным судом Курской области 09.01.2014 года по делу №А35-8614/2013 принято решение о взыскании с ООО «Рекламная Студия «ДОМ» в пользу Комитета по имуществу задолженности, расторжении договора аренды от 20.12.2011 года №4535 и освобождении нежилого помещения муниципального нежилого фонда города Курска общей площадью 92,30 кв.м., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Толстого, 9 (А), в том числе: 1 этаж, комнаты 1, 2, 4, 5а, 7-10, 12, часть комнаты №5 площадью 17,5 кв.м., путем передачи его Комитету по имуществу по акту приема-передачи.

На момент проведения выездной проверки указанное помещение Комитету по имуществу не передано.

Исполнительное производство возбуждено 19.03.2014 года №13725/14/40/46.

9. В соответствии с договором аренды №4691 от 16.11.2012 года сроком действия с 26.11.2012 года по 24.11.2013 года нежилое помещение площадью 363,4 кв.м., расположенное по адресу: г.Курск, ул. Л. Толстого,13, было передано Комитетом по имуществу ИП Жмыховой О.В. с целью осуществления производства.

В соответствии с соглашением о расторжении от 25.11.2013 года договор аренды №4691 от 16.11.2012 года расторгнут. В соответствии с актом приема-передачи нежилого помещения от 25.11.2013 года объект передан ИП Жмыховой О.В. Комитету по имуществу в удовлетворительном состоянии.

При визуальном осмотре установлено, что помещение находится в неудовлетворительном состоянии, частично разрушено. Войти в помещение не представляется возможным, так как крыльцо и ступеньки полностью разрушены. Использовать указанный объект в целях осуществления производства не представлялось возможным.

По состоянию на 01.01.2014 года задолженность по договору аренды составила 143,9 тыс. рублей.

Комитетом по имуществу меры по погашению имеющейся у указанного арендатора задолженности по арендной плате приняты в 2014

году, путем направления в Арбитражный суд Курской области исковых требований.

Арбитражным судом Курской области 11.03.2014 года по делу №А35-309/2014 принято решение о взыскании с ИП Жмыховой О.В. в пользу Комитета по имуществу задолженности по арендной плате.

10. В соответствии с договором аренды №3218 от 06.10.2011 года сроком действия с 01.10.2011 года по 28.09.2012 года нежилое помещение площадью 176,5 кв.м. (помещение 2 в здании литер Б), расположенное по адресу г. Курск, ул. Энгельса, 90 передано Комитетом по имуществу ИП Селютиной Е.А. с целью использования под производство (пекарня).

В соответствии с договором аренды №3294 от 10.11.2011 года сроком действия с 10.11.2011 года по 10.11.2014 года нежилое помещение площадью 131,5 кв.м. (помещение 3 в здании литер Б), расположенное по адресу г. Курск, ул. Энгельса, 90, передано Комитетом по имуществу ООО «Максел» с целью использования под торговую деятельность.

Общая площадь арендуемого помещения составляет 308,0 кв.м.

Часть помещения (82,9 кв.м.) ИП Селютина Е.А. передала в субаренду, которая согласована с Комитетом по имуществу.

На момент выездного мероприятия субарендатором является ИП Купреев Е.П. (площадь 70,0 кв.м.).

Оставшиеся 106,5 кв.м от арендуемой ИП Селютиной Е.А. площади оборудованы под продуктовый магазин.

Площадь арендуемого ООО «Максел» помещения не используется. Помещение находится в удовлетворительном состоянии.

По состоянию на 01.01.2014 года общая задолженность по договорам аренды составила 508,7 тыс. рублей.

Комитетом по имуществу меры по взысканию имеющейся у ИП Селютиной Е.А. задолженности по арендной плате приняты в 2014 году. Исковое заявление Комитета по имуществу принято Арбитражным судом Курской области к производству 17.04.2014 года дело №А35-3371/2014.

Меры по погашению задолженности по арендной плате, имеющейся у ООО «Максел», Комитетом по имуществу не принимались.

Проверкой учета муниципального имущества, переданного в аренду, и осуществления контроля за ним, установлено, что в нарушение положений приказа Минфина РФ от 01.12.2010 года №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) (п.п.33, 382, 384) передача нефинансовых активов в возмездное пользование (аренду) не отражены в забалансовом учете субъекта учета (имущество, переданное учреждением в аренду, в целях надлежащего контроля за его сохранностью, подлежит учету на

забалансовом счете 25 «Имущество, переданное в возмездное пользование (аренду)»).

В соответствии с п. 4.1 Порядка организации бюджетного учета имущества муниципальной казны муниципального образования «Город Курск», утвержденного приказом комитета финансов города Курска от 23.10.2009 года №30 (изменения от 22.04.2011 года №19), принятие к учету имущества казны, не числящегося в бюджетном учете по состоянию на 01.01.2009 года, осуществляется на основании выписки из реестра объектов муниципальной собственности муниципального образования «Город Курск».

Вместе с тем, в нарушение п.п. 143, 145 Инструкции №157н, данные реестра муниципальной имущественной казны не соответствовали данным бюджетного учета (из 11 проверенных объектов, переданных в аренду, 8 объектов (73%) не отражены на счете «Нефинансовые активы имущества казны»).

8.2 (Цель 2).

Комитет по имуществу осуществляет полномочия ссудодателя при передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование, осуществляет функции по подготовке, заключению и контролю исполнения договоров безвозмездного пользования имуществом города Курска.

Предоставление муниципального имущества в безвозмездное пользование в городе Курске регламентируется главой 36 ГК РФ, Федеральным законом от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ №135-ФЗ) (ст. ст. 17.1, 19 - 21), приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 года №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», административным регламентом по предоставлению Комитетом по имуществу муниципальной услуги «Реализация полномочий собственника по передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование», утвержденным постановлением Администрации города Курска от 28.06.2011 года №1727.

В соответствии с представленным Комитетом по имуществу перечнем договоров безвозмездного пользования (далее – Перечень) в 2013 году действовали 85 договоров безвозмездного пользования муниципального имущества, в том числе 76 договоров в отношении недвижимого имущества общей площадью 39 809,29 кв.м, из них договора:

- 79 договоров, заключенных на один год (2013 год), в том числе 71 договоров недвижимого имущества общей площадью 34 153,39 кв.м.;

- 6 договоров, заключенных на срок более года, в том числе 5 договоров недвижимого имущества общей площадью 5 271,1 кв.м.

Ссудополучателями муниципального имущества по договорам безвозмездного пользования в основном являются: федеральные структуры, областные учреждения, общественные и религиозные организации, некоммерческие организации, использующие площадь в размере 39 604,59 кв.м, что составляет 99,5% общей площади безвозмездного пользования.

В нарушение ст. 24 Положения о военных комиссариатах, утвержденного указом Президента Российской Федерации от 07.12.2012 года №1609 (далее – Положение), военным комиссариатам Курской области переданы в безвозмездное пользование 3 здания, общей площадью 4 965,2 кв.м. Размер выпадающего дохода составляет 2 094 807,0 рублей.

Безвозмездное предоставление зданий, помещений Положением не предусмотрено.

Комитетом по имуществу ведется переписка с Министерством обороны Российской Федерации и военным комиссариатом Курской области о необходимости заключения договоров аренды муниципального имущества для размещения отделов военного комиссариата.

В соответствии с представленным отделом аренды Комитета по имуществу Перечнем договоров безвозмездного пользования, в безвозмездном пользовании находятся нежилые помещения общей площадью 39 809,29 кв. м, составляющие имущество казны.

В результате анализа представленных сведений о недвижимом имуществе, содержащихся в выписках из реестра муниципального имущества города Курска (далее - Реестр) (от 07.04.2014 года, от 08.04.2014 года), установлено, что по 13 объектам площадь помещения, переданного в безвозмездное пользование, не соответствует площади, указанной в договорах безвозмездного пользования.

В целом, разница между сведениями, содержащимися в Реестре, и сведениями, содержащимися в договорах о передаче муниципального недвижимого имущества в безвозмездное пользование, в части площадей составила - 91,38 кв. м (площадь по договорам – 523,6 кв. м, площадь по реестру 432,22 кв.м).

По состоянию на 01.01.2014 года на балансе Комитета по имуществу из 98 объектов нежилых помещений, находящихся в безвозмездном пользовании у физических и юридических лиц, не отражены на счете «Нефинансовые активы имущества казны» 59 объектов площадью 24 700,55 кв.м.

Кроме того, в нарушение п. 383 Инструкции №157н, на забалансовом счете 26 «Имущество, переданное в безвозмездное пользование» Комитета по имуществу нежилые помещения,

составляющие казну и переданные в безвозмездное пользование юридическим и физическим лицам, не отражены.

В нарушение п.п. 141, 145 Инструкции №157н сведения об имуществе нефинансовых активов, составляющих муниципальную казну и числящихся на балансе, в 16 случаях из 51 проверенных не соответствуют информации из реестра муниципального имущества.

Выборочной проверкой соблюдения условий действующих договоров безвозмездного пользования установлено следующее.

Согласно представленной Комитетом по имуществу информации Курский региональный общественный фонд православных традиций, социально, социально-экономического и культурного возрождения «Коренная пустынь» (далее – Фонд) для осуществления своей деятельности использует следующее муниципальное недвижимое имущество:

- недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 51, площадью 2303,5 кв.м. (договор б/н от 15.01.2010 года, срок действия договора с 01.01.2010 года по 31.12.2016 года);

- недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Ленина, 95, площадью 143 кв.м. (договор № 57-12 от 13.06.2012 года, № 30-13 от 20.02.2013 года, срок действия договора с 01.07.2012 года по 31.12.2012 года).

При проведении контрольного мероприятия осуществлено обследование помещения, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Ленина, 95, в результате которого установлено фактическое использование Фондом указанного муниципального имущества под офис с 2013 года при отсутствии договорных отношениях с Комитетом по имуществу.

Комитетом по имуществу меры, направленные на освобождение Фондом помещений, расположенных по адресу: г. Курск, ул. Ленина, 95, не приняты.

В соответствии с постановлением Администрации города Курска от 05.08.2011 года №2205 Курскому городскому благотворительному общественному фонду помощи детям с отклонениями в развитии им. Л.С. Выготского (далее – Фонд помощи детям) предоставлено в безвозмездное пользования муниципальное имущество, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 19, общей площадью 157,0 кв.м. (договор безвозмездного пользования от 05.08.2011 года №44-11 сроком действия с 01.01.2011 года по 01.07.2011 года).

В результате длительной переписки между Фондом помощи детям и Комитетом по имуществу по вопросу предоставления в безвозмездное пользование муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 19, договорные отношения не оформлены, фактически помещение Фондом помощи детям используется.

Меры, направленные на принудительное освобождение помещения, Комитетом по имуществу не приняты.

Установленные факты свидетельствуют об отсутствии со стороны Комитета по имуществу в рамках исполнения своих полномочий должного контроля за эффективным использованием муниципального имущества.

Проверкой использования имущества находящегося в собственности муниципального образования «Город Курск» и переданного в безвозмездное пользование в соответствии с его целевым назначением либо с целями, указанными в договоре установлено.

Согласно договору безвозмездного пользования от 14.01.2011 года №11-11 Курской региональной общественной организации «Славянский культурно-исторический центр «Святая Русь» (далее - КРО «Славянский культурно-исторический центр «Святая Русь») передано в безвозмездное пользование помещение муниципального недвижимого имущества города Курска по адресу: г. Курск, ул. Димитрова,12, общей площадью 245 кв.м. (отдельно стоящее здание). Указанный договор расторгнут Комитетом по имуществу в одностороннем порядке 25.10.2013 года, по соглашению сторон 11.03.2014 года (соглашение о расторжении договора от 14.01.2011 года №11-11).

В ходе выездной проверки установлено, что фактически помещение, переданное в безвозмездное пользование КРО «Славянский культурно-исторический центр «Святая Русь», не используется. Помещение находится в аварийном состоянии.

В соответствии с постановлением Администрации города Курска от 21.06.2012 года №2165 «О переводе жилого помещения в нежилое» согласовано переустройство и перепланировка данного жилого помещения в нежилое. Постановлением администрации города Курска от 30.04.2014 года №1530 «О сносе аварийных жилых домов» принято решение о сносе указанного помещения как жилого дома.

Согласно решению Курского городского Собрания от 12.10.2012 года №268-4-РС «О бюджете города Курска на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов» (с изменениями) предусмотрен лимит выпадающих доходов бюджета города Курска на предоставление муниципального имущества в безвозмездное пользование, а также установлением льгот по арендной плате за помещения муниципального нежилого фонда на 2013 год в сумме 45 000,0 тыс. рублей.

В 2013 году организациям и предпринимателям, занимающихся определенными видами деятельности, предоставлено преимущественное право на использование муниципального имущества путем применения понижающего коэффициента на муниципальное имущество города Курска, переданного в аренду и существенно уменьшающего доходы бюджета.

Основание и порядок предоставления таких преимуществ установлен статьями 19, 20 ФЗ №135-ФЗ, административным регламентом Комитета по имуществу по предоставлению муниципальной услуги «Реализация полномочий собственника по передаче

муниципального имущества в аренду и на ответственное хранение», утвержденным постановлением Администрации города Курска от 14.10.2011 № 3051.

Согласно представленной Комитетом по имуществу информации льготы в 2013 году были предоставлены 47 арендаторам на общую сумму 4 202,4 тыс. рублей.

В 2013 году наибольшие суммы выпадающих доходов при предоставлении льгот по арендной плате приходятся на следующие категории арендаторов:

- «Организации, осуществляющие производственную деятельность» - 42%, среди которых наибольший удельный вес выпадающих доходов приходится на ООО Агентство прикладных исследований и информационных технологий «ГИРОМ» и ИП Сорокина Ю.В. (г. Курск, ул. 50 лет Октября, 11; г. Курск, ул. Радищева, 12);

- «Художники, скульпторы, архитекторы, арендующие помещения под творческие мастерские» -15%;

- «Образовательная деятельность» - 10%;

- «Спортивная и физкультурная деятельность» - 9%, среди которых наибольший удельный вес выпадающих доходов приходится на Курскую Городскую Спортивную Общественную Организацию «Здоровье нации».

Фактически размер выпадающих доходов бюджета города Курска за 2013 года, рассчитанный при проверке договоров аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, составил 3 851,6 тыс. рублей, что на 350,8 тыс. рублей меньше размера выпадающих доходов, сведения о которых направлены Комитетом по имуществу в комитет финансов города Курска (4 202,4 тыс. рублей).

В течение 2013 года по указанной категории договоров аренды изменялись предоставляемые в аренду площади помещений. В тоже время, изменения в постановление Администрации города Курска от 15.10.2013 года №3537 «О предоставлении льгот по арендной плате за помещения муниципального нежилого фонда города Курска на 2013 год» в части арендуемых площадей не внесены и, соответственно, не уточнен размер выпадающих доходов в 2013 году от предоставленных льгот по арендной плате.

При проведении выездной проверки 4 объектов недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Курск» и переданного в аренду на льготных условиях, с целью проверки использования данного имущества в соответствии с его целевым назначением либо с целями, указанными в договоре, установлено, что 2 объекта недвижимости используются не по целевому назначению.

Так, Курской Городской Спортивной Общественной Организации «Здоровье нации» по договору аренды №4737 от 28.03.2013 года, по адресу г. Курск, пр-кт Ленинского Комсомола,101,Лит.А, площадью 535,2 кв.м.

Цель использования: спортивно-оздоровительный комплекс. Льгота по арендной плате в 2013 году составляла - 50%.

При проведении выездной проверки установлено, что имущество, переданное по договору аренды от 28.03.2013 №4737 года Курской Городской Спортивной Общественной Организацией «Здоровье нации», фактически не используется. Первый этаж захламлен мусором, крыша протекает, внешняя часть здания находится в удовлетворительном состоянии. Подвальное помещение осмотреть не представлялось возможным (закрото, арендатор в момент осмотра отсутствовал).

В соответствии с договором аренды №2785 от 22.03.2013 года сроком действия с 08.02.2013 года по 06.02.2014 года, нежилое имущество площадью 143,2 кв.м., расположенное по адресу г. Курск, ул. Радищева,12, передано Комитетом ИП Сорокин Ю.В. в целях использования для производства рекламной продукции. Арендуемое имущество является частью строения и располагается на двух этажах.

В ходе осмотра не установлено осуществление деятельности, связанной с производством рекламной продукции.

В помещении, на первом этаже располагаются рабочие места ООО «Русский характер», часть первого этажа (одно рабочее место) и второй этаж оборудованы под рабочие места для ООО «Авант» (оператор связи, интернет-провайдер).

Помещение находится в удовлетворительном состоянии.

Размер предоставленной на 2013 год преференции составил 35%.

Согласно сведениям, представленным Комитетом по имуществу, субаренда не согласована.

В результате передачи муниципального недвижимого имущества в безвозмездное пользование и предоставления льготы по арендной плате в бюджет города Курска фактически в 2013 году не поступили доходы в размере 42 842,4 тыс. рублей.

8.3 (Цель 3).

Приватизация муниципального имущества определена Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – ФЗ № 131-ФЗ), Федеральным законом от 21.12.2001 года №178-ФЗ «О -приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – ФЗ №178-ФЗ), муниципальными правовыми актами города Курска:

1. Положение о порядке управления и распоряжения имуществом муниципальной собственности города Курска, утвержденное решением Курского городского Собрания от 18.10.1999 года №15-2-РС (далее – Решение КГС №12-2-РС).

2. Положение о порядке и условиях приватизации муниципального имущества города Курска, утвержденное решением Курского городского Собрания от 16.12.2010 года №189-4-РС (далее – Положение о порядке и условия приватизации).

3. Административный регламент по предоставлению Комитетом по имуществу муниципальной услуги «Отчуждение недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Город Курск» и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», утвержденный постановлением Администрации города Курска от 01.08.2011 года №2092 (в редакции от 30.10.2012 года №3880, от 29.11.2013 года №4279).

Приватизация муниципальной собственности города Курска осуществляется на основе ежегодного прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества (далее – План приватизации) на очередной год – год, следующий за текущим, на который осуществляется разработка проекта прогнозного Плана приватизации.

В тоже время, нормами Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее - БК РФ), положением о бюджетном процессе в городе Курске (ст.1; далее – Положение о бюджетном процессе), утвержденным решением Курского городского Собрания от 21.11.2006 года №273-3-РС, закреплено составление и утверждение бюджета города Курска на очередной финансовый год и плановый период, т.е. сроком на три года.

Согласно ст. 33 БК РФ должен соблюдаться принцип сбалансированности бюджета. Это значит, что объем предусмотренных бюджетом расходов должен соответствовать суммарному объему доходов бюджета и поступлений источников финансирования его дефицита, уменьшенных на суммы выплат из бюджета, связанных с источниками финансирования дефицита бюджета и изменением остатков на счетах и по учету средств бюджетов.

Исходя и указанных норм, План приватизации не может быть годовым, напротив должен быть трехлетним.

Доходы от продажи муниципального имущества, реализуемого в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 года №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» (далее – ФЗ №159-ФЗ), прогнозируются исходя из заключенных договоров с учетом сроков внесения платежей в очередном финансовом году, плановом периоде и поступивших заявок на выкуп арендуемого имущества. Начисление по договорам купли-продажи производится ежемесячно.

Доходы от продажи муниципального имущества, реализуемого в рамках ФЗ №178-ФЗ, прогнозируются в соответствии с Программой приватизации.

План приватизации 2013 года уточнялся в процессе его реализации трижды по причине уточнения (увеличения) приватизируемых объектов, что говорит о недостаточном качестве подготовки Плана приватизации.

Поступление денежных средств от продажи муниципального имущества в 2013 года по данному коду бюджетной классификации составило 170,6 млн. рублей, из них:

- по ФЗ №159-ФЗ – 66,5 млн. рублей;
- по ФЗ №178-ФЗ – 105,3 млн. рублей.

Поступление денежных средств от продажи земельных участков в 2013 года составило 400,1 млн. рублей, из них:

- по ФЗ №159-ФЗ – 0,3 млн. рублей;
- по ФЗ №178-ФЗ – 399,8 млн. рублей.

В целом план доходов от продажи муниципального имущества в 2013 году выполнен в сумме 570,7 млн. рублей (100,3% от планового показателя), в том числе:

- поступление денежных средств в бюджет города Курска от продажи муниципального имущества, реализуемого в порядке, установленном ФЗ №159-ФЗ, составили 66,8 млн. рублей;
- поступление денежных средств в бюджет города Курска от продажи муниципального имущества, реализуемого в порядке, установленном по ФЗ №178-ФЗ, составили 505,2 млн. рублей.

В результате проверки достоверности информации и отчетности об исполнении доходной части бюджета города Курска по доходам от приватизации муниципального имущества установлено.

Поступление денежных средств в бюджет города Курска в 2013 году от продажи муниципального имущества по данным отдела приватизации имущества муниципальной собственности Комитета по имуществу в рамках реализации ФЗ №159-ФЗ составило 66 478 603,16 рублей, из них:

- по договорам купли-продажи, заключенным в 2013 году – 2 909 385,92 рублей;
- по договорам купли-продажи, заключенным ранее 2013 года – 63 569 217,24 рублей.

Поступление денежных средств в бюджет города Курска в 2013 году от продажи муниципального имущества в рамках реализации ФЗ №178-ФЗ составило 105 327 596,79 рублей, из них:

- по договорам купли-продажи недвижимого имущества – 103 861 105,93 рублей;
- по договорам купли-продажи движимого имущества – 303 521,19 рублей;
- по договорам, заключенным в декабре 2012 года – 348 154,67 рублей;
- по прочим поступлениям – 814 815,0 рублей.

Поступление денежных средств в бюджет города Курска в 2013 году от продажи земельных участков, на которых располагается объекты, участвующие в приватизации составило:

- в рамках реализации ФЗ №159-ФЗ -286 878,28 рублей;
- в рамках реализации ФЗ №178-ФЗ - 398 876 310,0 рублей.

Общий объем доходов, полученный от реализации муниципального имущества, составил 570 752 756,95 рублей, в том числе:

за реализацию муниципального имущества – 170 609 868,67 рублей;

за продажу земельных участков, расположенных под реализованным муниципальным имуществом – 400 142 888,28 рублей.

Согласно данным бюджетной отчетности, предоставленной Комитетом по имуществу, общий объем доходов, полученный от реализации муниципального имущества, составил - 570 752 756,95 рублей

В ходе контрольного мероприятия установлены факты недостоверности бюджетной отчетности по форме форма по ОКУД 0503369 сведения по дебиторской и кредиторской задолженности, а именно: не отражение дебиторской задолженности по состоянию на 01.01.2013 года в размере 1 520 411,34 рублей, занижение размера дебиторской задолженности по состоянию на 01.01.2014 года на сумму 127 488,85 рублей, что повлекло за собой искажение данных бюджетной отчетности.

Согласно данным бюджетной отчетности Комитета по имуществу по состоянию:

- на 01.01.2013 года дебиторская и кредиторская задолженность по КБК 1 14 02043 04 0000 410 отсутствовала;

- на 01.01.2014 года дебиторская задолженность по КБК 1 14 02043 04 0000 410 составила 3 948 027,78 рублей, кредиторская задолженность – 1 845 817,52 рублей.

При проверке соблюдения покупателями сроков внесения платежей по графику, определенному при заключении договоров купли-продажи, установлено, что фактически задолженность по платежам в бюджет города Курска по расчетам за приватизируемое муниципальное имущество по состоянию на 01.01.2013 года составила 1 520 411,34 рублей, из них задолженность:

по договору купли-продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В с ООО фирма «Манго» составила 1 067 240,37 рублей;

по договору купли-продажи от 17.05.2011 года №20-2011/05/В с ИП Прокоповым А.Ю. составила 331 926,75 рублей;

по договору купли-продажи от 17.05.2011 года №21-2011/07.01-14 с ИП Прокоповым А.Ю. составила 85 077,57 рублей;

по договору купли-продажи от 20.10.2011 года № 45-2011/10/В с ООО «ВАШ Доктор» составила 36 166,65 рублей.

В результате анализа правомерности заключения между Комитетом по имуществу и указанными субъектами малого предпринимательства вышеуказанных договоров, а также исполнение ими договорных условий установлено следующее.

Между Комитетом по имуществом и ООО фирма «Манго» в рамках реализации преимущественного права выкупа заключен договор купли-

продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В на нежилое помещение I, состоящее из комнат №№1-12 – на 1-ом этаже, нежилое помещение II, состоящее из комнат №№2-9, 11, 16, 18, 19, 20, 22, 3а – в цокольном этаже литер А, площадью 426,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Карла Маркса, 58. Стоимость имущества по договору составила 12 946 000,0 рублей, в том числе НДС (сумма платежа в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости без НДС – 10 971 186,44 рублей).

Обязательства по оплате переданного ему недвижимого имущества не выполнялись ООО фирма «Манго» надлежащим образом - начиная с декабря 2010 года денежные средства в соответствии с графиком рассрочки платежа покупателем не вносятся или вносятся с нарушением срока.

Меры по взысканию с ООО фирма «Манго» образовавшейся задолженности, пени и штрафов Комитет по имуществу начал принимать по истечении более двух лет со дня возникновения задолженности (исковое заявление о взыскании с ООО фирма «Манго» задолженности, пени и штрафов направлено Комитетом по имуществу в арбитражный суд 15.03.2013 года дело №А35-2042/2013).

Размер, заявленных Комитетом по имуществу требований к ООО фирма «Манго» по договору купли-продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В, составил 2 517 655,19 рублей в том числе:

- основной долг - 1 420 536,55 рублей;
- пени -576 956,86 рублей;
- штрафные санкции -520 161,78 рублей.

Арбитражным судом Курской области заявленные Комитетом по имуществу требования удовлетворены частично (решение от 16.05.2013 года), а именно с ООО фирма «Манго» в пользу Комитета по имуществу взыскана задолженность в сумме 1 421 650,55 рублей, в том числе: задолженность по основному долгу – 1 343 536,55 рублей; пени – 39 057,0 рублей; штрафные санкции – 39 057,0 рублей.

Исполнительное производство службой судебных приставов-исполнителей возбуждено 30.07.2013 года №107082/13/38/46 (исполнительный лист от 08.07.2013 года №АС № 900070859).

В дальнейшем 03.12.2013 года Комитетом по имуществу в Арбитражный суд Курской области направлено исковое заявление о взыскании с ООО фирма «Манго» задолженности по договору купли-продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В (дело №А35-10838/2013) в размере:

- основной долг - 936 791,3 рублей;
- пени в размере -305 014,86 рублей.

Аналогичная ситуация сложилась при заключении Комитетом по имуществу договоров купли-продажи с ИП Прокоповым А.Ю.

Так, Комитетом по имуществу с ИП Прокоповым А.Ю. заключены договора купли-продажи муниципального недвижимого имущества:

- от 17.05.2011 года №20-2011/05/В на нежилое помещение I, состоящее из комнат №№1-4 – на 1-ом этаже в здании литер А, площадью 148,0 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Белинского, 4а. Стоимость имущества составила 1 877 966,1 рублей без учета НДС;

- от 17.05.2011 года №21-2011/05/В на нежилое помещение II, состоящее из комнат №№1-5, в подвале в здании литер Б,б, площадью 69,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Белинского, 4а. Стоимость имущества составила 480 508,47 рублей без учета НДС.

ИП Прокоповым А.Ю. обязательства по оплате переданного ему недвижимого имущества не выполнялись надлежащим образом и 14.07.2011 года с согласия Комитета по имуществу передал муниципальное недвижимое имущество, приобретенное им в рамках реализации преимущественного права выкупа, по договору купли-продажи от 14.07.2011 года ООО «Производственное предприятие «Геолог».

Проверкой установлено, что Комитетом по имуществу не принимались меры по взысканию задолженности, пени, штрафов с ООО «Производственное предприятие «Геолог» в судебном порядке.

Меры по взысканию с ООО «Производственное предприятие «Геолог» в судебном порядке, образовавшейся задолженности, пени и штрафов Комитет по имуществу начал принимать в ноябре 2012 года (с июня 2011 года по ноябрь 2012 года меры по взысканию задолженности в судебном порядке не принимались):

- 28.11.2012 года производство по делу А35-12452/2012 о взыскании с ООО «Производственное предприятие «Геолог» задолженности, пени и штрафов по договору купли-продажи муниципального имущества от 17.05.2011 года № 21- 2011/05/В в размере 103 096,59 рублей, в том числе: 45 394,7 рублей основного долга, 9 651,04 рублей пени и 48 050,85 рублей штрафных санкций. Исковые требования Комитета по имуществу удовлетворены частично - в пользу Комитета по имуществу взыскано 45 394,7 рублей задолженности по уплате основного долга, в остальной части требований отказано.

- 28.11.2012 года производство по делу А35-12453/2012 о взыскании с ООО «Производственное предприятие «Геолог» задолженности, пени и штрафов по договору купли-продажи муниципального имущества от 17.05.2011 года № 20- 2011/05/В в размере 402 016,97 рублей, в том числе 176 875,98 рублей основного долга, 37 344,38 рублей пени и 187 796,61 рублей штрафных санкций. Исковые требования Комитета по имуществу удовлетворены частично - в пользу Комитета по имуществу взыскано 176 875, 98 рублей задолженности по уплате основного долга, в остальной части требований отказано.

Исполнительное производство возбуждено 08.07.2013 года №102637/13/38/46 (исполнительный лист от 18.06.2013 года №АС № 000102058, АС № 000102056).

Задолженность по платежам в бюджет города Курска по расчетам за приватизируемое муниципальное имущество согласно данным, предоставленным отделом приватизации имущества муниципальной собственности Комитета по имуществу, по состоянию на 01.01.2014 года составила 4 075 516,63 рублей, из них:

- по договору купли-продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В с ООО фирма «Манго» - 2 976 881,48 рублей;

- по договору купли-продажи от 17.05.2011 года №20-2011/05/В с ИП Прокоповым А.Ю. (ООО «Производственное предприятие «Геолог») - 738 070,21 рублей;

- по договору купли-продажи от 17.05.2011 года №21-2011/07.01-14 с ИП Прокоповым А.Ю. (ООО «Производственное предприятие «Геолог») - 188 995,98 рублей;

- по договору купли-продажи от 30.09.2013 года №10-2013/09/В с ООО «Интер-Центр-Сервис» - 127 488,75 рублей;

- по прочим договорам купли-продажи – 44 080,21 рублей.

Задолженность по платежам в бюджет города Курска по расчетам за приватизируемое муниципальное имущество по состоянию на 01.03.2014 года в разрезе покупателей составила:

- ООО фирма «Манго» (договор купли-продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В) - 2 174 000,0 рублей. Размер платежа по графику на 01.03.2014 года составляет – 8 251 763,55 рублей, уплачено в бюджет города Курска – 6 077 661,46 рублей.

В период проведения контрольного мероприятия ООО фирма «Манго» погасило основной долг по договору купли-продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В в размере: основной долг - 936 791,3 рублей, в результате на момент окончания контрольного мероприятия задолженность ООО фирма «Манго» по договору купли-продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В составила 1 237 209,0 рублей.

Переплата по платежам в бюджет города Курска по расчетам за приватизируемое муниципальное имущество по состоянию на 01.03.2014 года в разрезе покупателей составила:

- ИП Прокопов А.Ю. (ООО «Производственное предприятие «Геолог») по договору купли-продажи от 17.05.2011 года №20-2011/05/В с июня 2011 года по февраль 2014 года –1 930 131,1 рублей. Оплата по графику на 01.03.2014 года составляет – 1 136 518,66 рублей, переплата составила – 793 582,44 рублей;

- ИП Прокопов А.Ю. (ООО «Производственное предприятие «Геолог») по договору купли-продажи от 17.05.2011 года №21-2011/05/В с июня 2011 года по февраль 2014 года 493 845,16 рублей. Оплата по графику на 01.03.2014 года составляет – 290 796,8 рублей, переплата составила – 230 048,36 рублей;

ООО «Интер-Центр-Сервис» по договору от 30.09.2013 года №10-2013/09/В с октября 2013 года по февраль 2014 года – 1 100 000,0 рублей

Оплата по графику на 01.03.2014 года составляет – 213 601,88 рублей, переплата составила – 886 398,12 рублей.

План приватизации муниципального имущества города Курска на 2013 год утвержден решением Курского городского Собрания от 12.10.2012 года № 482-4-ОС «Об утверждении плана (программы) приватизации муниципального имущества города Курска на 2013 год».

В План приватизации включены 57 объекта (изначально 19 объектов, в последствии 38 добавлены) из них: 57 объектов, подлежащих продаже на открытом аукционе и посредством открытого предложения (в т.ч. помещений и зданий - 31). Фактически на торгах в 2013 году реализовано 35 объектов или 61% от количества планируемого для приватизации имущества.

Из 35 проданных на торгах объектов на сумму 520 681 770,0 рублей 22 здания и помещения площадью 6872,4 кв.м. на сумму 520 323 615,0 рублей или 99,9% от общей суммы, полученной по результатам торгов.

Кроме того, в 2013 году в бюджет города Курска поступили денежные средства:

- от продажи объектов муниципального имущества нежилого фонда по договорам купли-продажи, заключенных в декабре 2012 года в размере 348 154,67 рублей;

- от продажи движимого муниципального имущества в бюджет города Курска поступили денежные средства в размере 303 521,19 рублей;

- размер прочих поступлений составил 814 815,0 рублей.

Особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации муниципального недвижимого имущества установлены ФЗ №159-ФЗ.

Выборочной проверкой соблюдения Комитетом по имуществу порядка условий реализации преимущественного право на приобретение арендуемого имущества установлен факт нарушения п.3 ст.9 ФЗ №159-ФЗ, а именно: по 2 объектам не соблюден двухмесячный срок с даты получения заявления заключения договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества (ООО «Связь-Сервис», ИП Анненкова Н.В.)

Во исполнение ФЗ №159-ФЗ по состоянию на 01.01.2014 года в Комитет по имуществу поступило 57 заявлений от субъектов малого и среднего предпринимательства о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Из поступивших заявлений и по итогам реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества Комитетом были приняты решения, в том числе:

- по 21 объекту были заключены договора купли-продажи с условием оплаты с максимальной рассрочкой платежа на 5 лет;

- по 7 объектам отказано в реализации преимущественного права на приобретение арендуемого недвижимого имущества по причине не соответствия условиям, установленным ФЗ №159-ФЗ.

В нарушение ст.164 ГК РФ отсутствует государственная регистрация права на недвижимое имущество по объектам:

- ул. Горького, 63 помещение I в цокольном этаже в здании литер А, площадью 169,5 кв.м ООО «ИнтерЦентрСервис»;

- проспект Ленинского Комсомола, 54-а, нежилое помещение на 1-ом этаже в здании литер Б, ИП Бесходарный Р.С. Управлением государственной регистрации в Комитет по имуществу от 06.12.2013 года №01/180/2013-596 направлено уведомление о приостановлении государственной регистрации в связи с возникшими у государственного регистратора сомнениями в наличии оснований для государственной регистрации перехода права собственности на объект на срок до 01.01.2014 года;

- ул. Большевиков, 29, нежилое помещение I на 1-ом этаже в здании литер А, нежилое помещение II на 1-ом этаже в здании литер А, ООО «Тропинка». Управлением государственной регистрации в Комитет по имуществу от 14.11.2013 года №01/155/2013-288 и от 14.11.2013 года №01/155/2013-291 направлено сообщение об отказе в государственной регистрации по причине не соблюдения условий непрерывных договорных отношений;

- ул. Парижская Коммуна, 30, нежилое помещение II на 1-ом этаже в здании литер А, площадью 81,8 кв.м. ООО «VIP-Дент». Управлением государственной регистрации в Комитет по имуществу от 25.12.2013 года №01/180/2013-214 направлено сообщение об отказе в государственной регистрации в связи с тем, что муниципальное образование «Город Курск» на дату заключения договоров аренды от 01.07.2008 года №3795, от 01.07.2009 года №3795, от 10.08.2010 года №3795, от 26.08.2011 года №3795 не являлось собственником объекта, передаваемого в аренду, и, следовательно, Комитет по имуществу не имел правовых оснований для заключения указанных договоров. Государственная регистрация права собственности на объект за муниципальным образованием «Город Курск» проведена Управлением государственной регистрации 19.11.2011 года;

- ул. Ленина,97, нежилое помещение I в здании литер А, ИП Домашев С.И. В связи с тем, что объект является объектом культурного наследия. Охранное обязательство не оформлено. В соответствии со ст. 29 ФЗ №178-ФЗ государственная регистрация ограничений (обременений) установленных охранными обязательствами, осуществляются одновременно с государственной регистрацией прав собственности на объект культурного наследия.

Площадь выкупленных в 2013 году в соответствии ФЗ №159-ФЗ помещений составила 2540,6 кв. м, земельных участков - 2247 кв. м,

выкупная цена имущества без учета НДС составила в 2013 году 38 717 138,99 рублей.

Общий объем денежных средств, поступивших в бюджет города Курска в 2013 году от приватизации (в рамках реализации ФЗ № 178-ФЗ, ФЗ №159-ФЗ) муниципального имущества, составил 570 752,8 тыс. рублей, что составляет 100,3% от плана на 2013 год.

Порядок управления и распоряжения имуществом муниципальной собственности города Курска установлен Решением КГС №15-2-РС.

В соответствии с Положением о Комитете по имуществу полномочия по ведению реестра муниципального имущества, бюджетному учету имущества, составляющего муниципальную казну, возложены на Комитет по имуществу.

Согласно положению о Комитете по имуществу Комитет по имуществу ведет реестр муниципального имущества в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Порядок ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества утвержден приказом Минэкономразвития России от 30.08.2011 года №424 «Об утверждении порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества» (далее – Приказ №424). Ведение Реестра означает включение в Реестр или исключение из него объекта, а также изменение сведений об объекте.

В нарушение п. 4 Приказа №424, информация о недвижимом имуществе (переданном в безвозмездное пользование, аренду, приватизированном) в ряде случаев не содержит отдельных его характеристик (не указана балансовая стоимость, степень износа, кадастровая стоимость, год постройки).

Комитетом по имуществу в нарушение п. 143 Инструкции №157н, за 2013 год из 21 объектов муниципальной собственности, реализованных в соответствии с ФЗ №159-ФЗ, в бюджетном учете не учтены 12 объектов.

В нарушение п. 145 Инструкции №157н, в картах учета муниципального имущества не отражены в полном объеме данные о недвижимом имуществе. Например: данные реестра муниципального имущества не соответствуют карточке учета муниципального имущества в части признаков, характеризующих объект: площадь недвижимого имущества, наименование комнат, информация перехода собственности.

Из 20 объектов муниципальной собственности, реализованных в соответствии с ФЗ №178-ФЗ, в бюджетном учете не учтены 2 объекта.

Таким образом, формируемая в бюджетном учете и отчетности информация о стоимости имущества казны не может считаться достоверной.

8.4 (Цель4).

В соответствии с методическими указаниями по осуществлению мер противодействия коррупции в рамках проведения контрольных и экспертно-аналитических мероприятий Контрольно-счетной палатой города Курска, утвержденными постановлением Контрольно-счетной палаты города Курска от 29.04.2013 года № 23, коррупционным риском является наличие обстоятельств, провоцирующих должностных лиц муниципальных органов, учреждений, организаций на незаконное использование должностного положения в целях получения выгоды для себя или третьих лиц, либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу, другим физическим лицам.

В ходе контрольного мероприятия установлен отсутствие в муниципальном образовании «Город Курск» соответствующего утвержденного порядка признания безнадежной к взысканию и списания задолженности по арендной плате и начисленной пени, а также отсутствие единого порядка работы с образовавшейся (просроченной) задолженностью, единообразия действий при осуществлении процедуры взыскания задолженности по арендным платежам, создает условия для возникновения несколько возможных вариантов решения (по выбору должностного лица без точного определения условий для принятия того или иного решения).

При проведении контрольного мероприятия установлены коррупционные риски:

- факты затягивания сроков принятия решений, связанных с реализацией прав юридических лиц при передаче (отказе в передаче) в безвозмездное пользование муниципального недвижимого имущества, в результате чего, муниципальное недвижимое имущество в 2013 года использовалось при отсутствии договорных отношений с Комитетом по имуществу;

- низкая эффективность внутреннего контроля, что подтверждается выявленными, в ходе проведения контрольного мероприятия нарушениями (нарушения порядка учета муниципального имущества, недостоверность данных бюджетной отчетности, наличие фактов использования муниципального недвижимого имущества в целях, не соответствующих договорным отношениям);

- заключение договоров безвозмездного пользования и договоров аренды муниципального недвижимого имущества с очевидными нарушениями действующего законодательства (передача в безвозмездное пользование и в аренду объектов недвижимого имущества, при условии отнесения их к объектам, признанных не пригодными для дальнейшего использования, а также, являющихся в соответствии с выписками из реестра жилыми помещениями).

9. Пояснения и замечания руководителя объекта контрольного мероприятия на результаты контрольного мероприятия:

Комитетом по имуществу представлены пояснения и замечания по следующим вопросам:

- проведения анализа информации представленной Комитетом по имуществу в части передачи муниципального недвижимого имущества в аренду;

- проведения анализа информации представленной Комитетом по имуществу в части передачи муниципального недвижимого имущества в безвозмездное пользование;

- проведения анализа по учету и взысканию задолженности по арендной плате за использование объектов муниципального недвижимого имущества;

- проведения анализа по учету и взысканию задолженности при возмездном отчуждении объектов муниципального недвижимого имущества;

- соблюдения порядка учета муниципального недвижимого имущества.

Контрольно- счетной палатой города Курска учтены замечания и пояснения при подготовке отчета по результатам проведения контрольного мероприятия правомерности определения рыночной стоимости права аренды муниципального недвижимого имущества и государственной регистрации долгосрочного договора аренды ООО «Инвестрыбoproдукт» (представлены копии подтверждающих документов).

В остальной части пояснения и замечания не изменяют сути информации отраженной в акте проверки, носят информационный (пояснительный) характер и не влияют на результаты контрольного мероприятия, отраженные в акте.

10. Выводы:

1. Комитет по имуществу является юридическим лицом в форме муниципального учреждения, действует на основании Положения о Комитете по имуществу, утвержденного решением Курского городского Собрания от 29.05.2008 года №43-4-РС (в ред. от 11.02.2014 года №63-5-РС), является отраслевым органом Администрации города Курска, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению имуществом муниципальной собственности города Курска.

2. По состоянию на 01.01.2014 года действует 622 договора аренды муниципального недвижимого имущества, заключенные с 425 арендаторами, площадь нежилых помещений, сдаваемых в аренду, составила 102,0 тыс. кв. метров.

3. Согласно данным бюджетной отчетности Комитета по имуществу в 2013 году доходы от передачи имущества в аренду составили 105 334,0 тыс. рублей, в том числе от имущества, составляющего казну 101 985, тыс. рублей.

4. Анализ состояния учета задолженности по арендным платежам при передаче в аренду недвижимого имущества на основании данных представленных Комитетом по имуществу, который показал следующее:

- прослеживается тенденция увеличения задолженности по арендной плате на 8,5 млн. рублей в сравнении с данными по состоянию на 01.01.2013 года (по состоянию на 01.01.2013 года задолженность арендаторов по арендной плате за использование недвижимого имущества находилась в пределах 15,0 млн. рублей (задолженность 69 арендаторов по 116 договорам), по состоянию на 01.01.2014 года - в пределах 23,5 млн. рублей (задолженность 96 арендаторов по 151 договору);

- прослеживается тенденция увеличения числа арендаторов, имеющих задолженность свыше 100,0 тыс. рублей (рост на 16 арендаторов (66%) в сравнении с данными на 01.01.2013 года):

по состоянию на 01.01.2013 года числится за 24 арендаторами;

по состоянию на 01.01.2014 года числится за 40 арендаторами.

- прослеживается тенденция увеличения числа арендаторов, имеющих задолженность от 100,0 тыс. рублей до 500,0 тыс. рублей (рост на 14 арендаторов (45%) по отношению к числу должников по состоянию на 01.01.2013 года):

по состоянию на 01.01.2013 года числится за 17 арендаторами;

по состоянию на 01.01.2014 года числится за 31 арендатором.

- прослеживается тенденция увеличения числа арендаторов, имеющих задолженность свыше 500,0 тыс. рублей (рост на 3 арендатора (30%) по отношению к числу должников по состоянию на 01.01.2013 года):

по состоянию на 01.01.2013 года числится за 7 арендаторами;

по состоянию на 01.01.2014 года числится за 10 арендаторами.

- в отношении 17 арендаторов прослеживается тенденция сохранения их в числе должников по арендной плате (более 100,0 тыс. рублей) по состоянию как на 01.01.2013 года, так и на 01.01.2014 года, а также устойчивая тенденция роста величины их задолженности по состоянию на 01.01.2014 года в сравнении с данными по состоянию на 01.01.2013 года.

**Перечень арендаторов, имеющих задолженность
по состоянию на 01.01.2013 года и 01.01.2014 года**

тыс.рублей

№ п/п	Наименование арендатора	01.01.2013	01.01.2014	увеличение
1	ИП Вислогузов Ю.Н.	131,2	160,0	28,75
2	ООО «Максел»	105,2	172,9	67,65
3	ИП Колычев С.В.	147,6	179,4	31,81
4	ИП АкушкоМ.Г.	98,6	204,2	105,61
5	КРО ВТОО «Союз художников России»	123,6	288,3	164,75
6	ООО «Северо-Запад»	246,7	328,0	81,31
7	ООО «УК Сеймского округа г. Курска»	177,7	331,2	153,51
8	ИП Селютин Е.А.	198,5	335,8	137,30
9	ООО «ГТР»	439,0	447,7	8,71

10	ИП Банников В.Н.	182,0	453,8	271,75
11	ООО «Константа»	351,5	565,0	213,48
12	ООО «Росстройинвест-Омега»	446,0	759,0	312,93
13	ООО «Инвестрыбопродукт»	398,4	781,1	382,69
14	ООО «Приоритет»	615,5	835,6	220,14
15	ООО «Здравушка+»	715,9	1031,7	315,76
16	ООО «Интегрированные билетные Системы Курска»	827,9	1089,3	261,39
17	ОАО «Предприятие по благоустройству города Курска»	4500,4	9998,0	5 497,53

- в период с начала 2014 года до окончания осуществления контрольного мероприятия погашена задолженность по арендной плате в размере 5447,9 тыс. рублей;

- в Арбитражный суд Курской области в целях взыскания задолженности по арендным платежам направлено исковых требований на общую сумму 7 275,0 тыс. рублей, что составляет 30,1% от общей суммы задолженности по арендной плате по состоянию на 01.01.2014 года (общая сумма задолженности без учета декабрьских начислений 24 152,5 тыс. рублей);

- сумма платежей по задолженности, поступивших в ходе судебного разбирательства, составила 1 523,5 тыс. рублей или 20,9% от заявленных в судебном порядке требований по уплате арендной платы;

- фактически сумма, взысканная по исполнительным листам, составила 3 897,6 тыс. рублей, что составляет 68% суммы, заявленной к взысканию по исполнительному производству (сумма, подлежащая к взысканию по исполнительным листам в 2013 году, составила 5 735,6 тыс. рублей).

- сумма задолженности в размере 961,0 тыс. рублей (499,0 тыс. рублей не уплачено по исполнительным листам и 462,0 тыс. рублей по вступившим в силу решениям суда) не включена в состав дебиторской задолженности по доходам от сдачи в аренду имущества, составляющего казну, что как, следствие, повлекло за собой искажение бюджетной отчетности Комитета по имуществу и ее недостоверность.

5. В нарушение ст. 609 ГК РФ, п. 3.4 Положения об аренде, п.2.2 договоров аренды по состоянию на 01.01.2014 года не обеспечена государственная регистрация права аренды договоров в Управлении регистрационной службы 60 договоров аренды муниципального недвижимого имущества, заключенных на срок более года, что составило 35,9% от общего количества таких договоров, действующих на 01.01.2014 года.

6. Не обеспечено своевременное и полное исполнение обязательств по уплате арендной платы, при условии неисполнения обязанности по осуществлению процедуры государственной регистрации права аренды, следующими арендаторами:

- ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» (по состоянию на 01.01.2014 года общая сумма задолженности по уплате арендной платы составила 1 461 509,52 рублей):

договор аренды помещения муниципального нежилого фонда, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского,19, литер А1, общей площадью 136,6 кв.м. с ООО Компания «Импэкстрейд-Агро» от 01.10.2010 года №3082 со сроком действия с 14.08.2010 года по 14.08.2015 года;

договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, проспект Кулакова, 110, общей площадью 1966,0 кв.м. с ООО «Компания «Импэкстрейд-Агро» от 26.09.2011 года №4482 со сроком действия с 01.10.2011 года по 29.09.2012 года.

- АНО НОУДО «МОЦ «АЙТЭК» (по состоянию на 01.01.2014 года общая сумма задолженности по уплате арендной платы составила 253 015,23 рублей):

договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского,19, литер 1, общей площадью 73,9 кв.м. от 04.10.2010 года №3325 сроком действия с 01.01.2010 года по 01.01.2015 года.

- ООО «Инвестрыбопродукт» (по состоянию на 01.01.2014 года общая сумма задолженности по уплате арендной платы составила 781 139,4 рублей):

договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, пос. Ворошнево, общей площадью 1884,9 кв.м. заключен с ООО «Инвестрыбопродукт» от 12.04.2011 года №4412. Срок действия договора с 15.04.2011 года по 13.04.2016 года.

7. При проведении контрольного мероприятия установлены факты наличия задолженности по арендной плате у организаций, арендующих объекты муниципальной собственности по договорам аренды с истекшими сроками действия, а именно:

- договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, Дзержинского, 19 общей площадью 71,9 кв.м., НО ФОПП «Одно окно» от 01.10.2010 года №3040 сроком действия с 01.10.2010 года по 29.09.2011 года.

Общая сумма задолженности по уплате арендной платы составила по состоянию на 01.01.2014 года - 350 735,73 рублей.

Кроме того, НО ФОПП «Одно окно» ненадлежащим образом исполнял обязательство по внесению арендной платы:

в период с 01.01.2007 года по 05.02.2008 года, в результате с судебном порядке взыскивалась задолженность по арендной в размере 207 589,56 рублей (дело №А35-1079/08-с13);

в период с 01.01.2008 года по 31.08.2010 года, в результате с судебном порядке взыскивалась задолженность по арендной в размере 567 988,21 рублей (дело № А35–10189/2010);

в период с декабря 2011 года - февраль 2012 года, в результате с судебном порядке взыскивалась задолженность по арендной в размере 64 973,73 рублей (дело № А35-6177/2012);

в период с 11.04.2012 года по 14.02.2013 года, в результате с судебном порядке взыскивалась задолженность по арендной в размере 49 081,06 рублей (дело №А35-1262/2013).

- договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Гайдара, 13/1 литер А, общей площадью 520,3 кв.м., с ООО «Интегрированные Билетные Системы Курска» от 01.05.2011 года №4220 сроком действия с 06.05.2011 года по 04.05.2012 года. Общая сумма задолженности по уплате арендной платы по договору от 01.05.2011 года №4220 составила:

по состоянию на 01.01.2013 года - 827894,31 рублей;

по состоянию на 01.01.2014 года - 1089286,3 рублей

8. По результатам анализа принятия Комитетом по имуществу мер по устранению нарушений, выявленных при проведении контрольного мероприятия «Проверка использования муниципального недвижимого имущества ООО «Здравушка+» и ООО «Константа», установлено:

- по состоянию на 01.01.2014 года задолженность по арендной плате по указанным арендаторам составила:

ООО «Здравушка+» - 1 031 699,0 рублей;

ООО «Константа» - 565 014,7 рублей.

- Комитетом по имуществу не принималось в полном объеме мер, направленных на расторжение договоров аренды с указанными арендаторами, при условии систематического неисполнения обязанности по уплате в бюджет города Курска арендных платежей, фактического отсутствия по адресам, указанным в исполнительных листах.

- в период с 01.01.2014 года по 30.04.2014 года вышеназванными должниками осуществлена оплата части задолженности, образовавшейся по состоянию на 01.01.2014 года, а именно:

- ООО «Здравушка+» оплатило имеющуюся задолженность в размере - 154,6 тыс. рублей (общая задолженность по состоянию на 01.01.2014 года - 1031,7 тыс. рублей);

- ООО «Константа» оплатило имеющуюся на 01.01.2014 года задолженность в полном объеме - 565 014,7 рублей.

9. При проверке заключенных договоров аренды установлен факт не исполнения арендатором обязанности по уплате арендной платы при наличии предоставленной льготы по арендной плате, а именно:

- договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, проспект Ленинского Комсомола, 101, литер А, общей площадью 535,2 кв.м., с КГСОО «Здоровье нации» от 28.03.2013 года №4737 со сроком действия с 01.01.2013 года по 29.12.2013 года. Цель использования - под спортивно-оздоровительный комплекс.

Стоимость права аренды за пользование нежилым помещением в год составляла 886 284,0 рублей с учетом НДС.

Постановлением Администрации города Курска от 15.10.2013 года №3537 КГСОО «Здоровье нации» предоставлена льгота по арендной плате в размере 50%.

Общая сумма задолженности по уплате арендной платы по состоянию на 01.01.2014 года составила – 653 125,44 рублей.

10. При проверке заключенных договоров аренды установлены факты передачи арендатором арендованных им помещений муниципальной собственности в субаренду без согласования с собственником (п.2 ст. 615 ГК РФ) и при наличии задолженности:

- договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Серегина, 22, литер В, общей площадью 882,5 кв.м., с ООО «ГТР» от 08.05.2009 года №3893 сроком действия с 08.05.2009 года по 07.05.2019 года.

В нарушение п.3.3.16 договора аренды от 08.05.2009 года №3893 ООО «ГТР» без согласия Комитета по имуществу передало часть арендуемого помещения в субаренду ООО «Линии электропоставок».

- договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска, расположенного по адресу: г. Курск, Серегина, 22, литер В, общей площадью 351,2 кв.м., от 01.10.2010 года №4310 со сроком действия с 01.10.2010 года по 29.09.2011 года (позднее срок аренды увеличен до 30.04.2016 года).

В нарушение п.3.3.16 договора аренды от 01.10.2010 года №4310 ООО «ГТР» без согласия Комитета по имуществу передало часть арендуемого помещения в субаренду ООО Управляющая компания «Жилищное хозяйство» и ООО «КомСейм».

Общая сумма задолженности ООО «ГТР» по состоянию на 01.01.2014 года составила – 447 670,41 рублей.

В период с 01.01.2014 года по 30.04.2014 года ООО «ГТР» уплачено в бюджет города Курска задолженности в размере – 317 228,26 рублей.

11. В нарушение ст.608 ГК РФ Комитетом по имуществу передано в аренду недвижимое имущество, собственником которого муниципальное образование город Курск на момент передачи его в аренду не являлось, а именно:

- договор аренды помещения муниципального нежилого фонда, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Суворовская, 134, литер А, литер В общей площадью 293,7 кв.м с ООО «ИНвест XXI» от 12.12.2011 года №4526 со сроком действия с 12.12.2011 года по 12.12.2014 года.

Договор аренды от 12.12.2011 года №4526 заключен между Комитетом по имуществу и ООО «ИНвест XXI» с превышением, установленного п. 26 Федерального стандарта оценки, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 года №256, 6-ти месячного срока проведения оценки стоимости права аренды за пользование нежилым помещением.

На момент заключения договора аренды нежилые здания литер А, литер В, расположенные по адресу: г. Курск, ул. Суворовская, 134, находились на учете как бесхозные объекты недвижимого имущества.

При проведении выездного осмотра установлено, что по адресу: г. Курск, ул. Суворовская, 134, литерА, литер В, фактически располагается административное помещение (литер А), в котором размещены ЕРКЦ, а здание мастерской (литер В, этажность 1) отсутствует. Фактически на месте указанного здания мастерской располагается вновь построенное 2-х этажное здание, на 1-ом этаже которого размещена автомойка, а на 2-м этаже – пустующие помещения.

12. В нарушение п.п. 143, 145 Инструкции №157н, данные реестра муниципальной имущественной казны не соответствовали данным бюджетного учета (из 11 проверенных объектов, переданных в аренду, 8 объектов (73%) не отражены на счете «Нефинансовые активы имущества казны»).

13. Установлены факты передачи в аренду и в безвозмездное пользование объектов, признанных не пригодными для дальнейшего использования.

Использование земельных участков под указанными объектами подлежит дальнейшему контролю. Проверка использования земельных участков, расположенных под указанными объектами недвижимого имущества, будет осуществлена в текущем году, в рамках проведения контрольного мероприятия «Проверка формирования и исполнения доходов от использования и реализации земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «Город Курск», и земельных участков собственностью на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципального образования «Город Курск».

14. В 2013 году действовали 85 договоров безвозмездного пользования муниципального имущества, в том числе 76 договоров в отношении недвижимого имущества общей площадью 39 809,29 кв.м.

В нарушение ст. 24 Положения военным комиссариатам Курской области переданы в безвозмездное пользование 3 здания, общей площадью 4 965,2 кв.м. Размер выпадающего дохода составляет 2 094 807,0 рублей.

15. Непринятие мер, направленных на освобождение помещений, расположенных по адресам: г. Курск, ул. Ленина, 95; г. Курск, ул. Дзержинского, 19, общей площадью 157,0 кв.м. при отсутствии договорных отношений между Комитетом по имуществу и Фондом помощи; Комитетом по имуществу и Фондом.

16. Передача в безвозмездное пользование муниципального недвижимого имущества, находящегося в аварийном состоянии (договор безвозмездного пользования муниципального недвижимого имущества по адресу: г. Курск, ул. Димитрова, 12, общей площадью 245 кв.м., от 14.01.2011 года №11-11 с КРО «Славянский культурно-исторический центр «Святая Русь»).

17. В 2013 году 47 организациям и предпринимателям, занимающихся определенными видами деятельности, предоставлено преимущественное право на использование муниципального имущества путем применения понижающего коэффициента на муниципальное имущество города Курска, переданного в аренду и существенно уменьшающего доходы бюджета на общую сумму 4 202,4 тыс. рублей (утвержденный лимит 45 000 тыс. рублей).

Наибольшие суммы выпадающих доходов при предоставлении льгот по арендной плате приходятся на следующие категории арендаторов:

- «Организации, осуществляющие производственную деятельность» - 42%, среди которых наибольший удельный вес выпадающих доходов приходится на ООО Агентство прикладных исследований и информационных технологий «ГИРОМ» и ИП Сорокина Ю.В. (г. Курск, ул. 50 лет Октября, 11; г. Курск, ул. Радищева, 12);

- «Художники, скульпторы, архитекторы, арендующие помещения под творческие мастерские» -15%;

- «Образовательная деятельность» - 10%;

- «Спортивная и физкультурная деятельность» - 9%, среди которых наибольший удельный вес выпадающих доходов приходится на Курскую Городскую Спортивную Общественную Организацию «Здоровье нации».

18. При проведении выездной проверки объектов муниципальной собственности по которым предоставлено преимущественное право на его использование путем применения понижающего коэффициента установлены факты использование муниципального недвижимого имущества не по целевому назначению, а именно:

- Курская Городская Спортивная Общественная Организации «Здоровье нации» по договору аренды №4737 от 28.03.2013 года, по адресу г. Курск, пр-кт Ленинского Комсомола,101,Лит.А, площадью 535,2 кв.м не использовала муниципальное недвижимое имущество по целевому назначению (для целей спортивно-оздоровительный комплекс) при условии предоставления ей в 2013 году льготы по арендной плате в размере 50%. Фактически указанное имущество не используется (первый этаж здания захламлен мусором, крыша протекает).

- в соответствии с договором аренды №2785 от 22.03.2013 года сроком действия с 08.02.2013 года по 06.02.2014 года, нежилое помещение площадью 143,2 кв.м., расположенное по адресу г. Курск, ул. Радищева,12, передано Комитетом ИП Сорокин Ю.В. в целях использования для производства рекламной продукции.

При проведении выездной проверки не установлено осуществление деятельности, связанной с производством рекламной продукции.

В арендуемом помещении, на первом этаже располагается ООО «Русский характер», часть первого этажа (одно рабочее место) и второй этаж оборудованы под рабочие места для ООО «Авант» (оператор связи, интернет-провайдер). Согласно сведениям, представленным Комитетом по имуществу, субаренда не согласована.

Размер предоставленной на 2013 год льготы по арендной плате составил 35%.

19. Положение о порядке и условиях приватизации, предусматривающее утверждение Плана приватизации на один год, подлежит приведению в соответствие с нормами БК РФ и Положением о бюджетном процессе, в части сроков планирования процесса приватизации (План приватизации должен быть трехлетним.).

19. План доходов от продажи муниципального имущества в 2013 году выполнен в сумме 570,7 млн. рублей (100,3% от планового показателя).

21. Установлены факты недостоверности бюджетной отчетности по форме форма по ОКУД 0503369 сведения по дебиторской и кредиторской задолженности, а именно: не отражение дебиторской задолженности по состоянию на 01.01.2013 года в размере 1 520 411,34 рублей, занижение

размера дебиторской задолженности по состоянию на 01.01.2014 года на сумму 127 488,85 рублей, что повлекло за собой искажение данных бюджетной отчетности.

22. Установлены факты ненадлежащего контроля Комитетом по имуществу за своевременным исполнением субъектами малого и среднего предпринимательства обязанности по осуществлению платежей по графику, определенному при заключении договоров купли-продажи, в рамках реализации преимущественного права выкупа, в соответствии с ФЗ №159-ФЗ, в результате сумма задолженности по договорам купли – продажи составила:

- по состоянию на 01.01.2014 года 4 075 516,63 рублей, из них:

по договору купли-продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В с ООО фирма «Манго» - 2 976 881,48 рублей;

по договору купли-продажи от 17.05.2011 года №20-2011/05/В с ИП Прокоповым А.Ю. (ООО «Производственное предприятие «Геолог») - 738 070,21 рублей;

по договору купли-продажи от 17.05.2011 года №21-2011/07.01-14 с ИП Прокоповым А.Ю. (ООО «Производственное предприятие «Геолог») - 188 995,98 рублей;

по договору купли-продажи от 30.09.2013 года №10-2013/09/В с ООО «Интер-Центр-Сервис» - 127 488,75 рублей;

по прочим договорам купли-продажи – 44 080,21 рублей.

- по состоянию на 01.03.2014 года (при анализе задолженности учтены платежи, поступившие в период контрольного мероприятия)

- ООО фирма «Манго» (договор купли-продажи от 13.10.2010 года №47-2010/10/В) - 1 237 209,0 рублей.

23. Общий объем денежных средств, поступивших в бюджет города Курска в 2013 году от приватизации (в рамках реализации ФЗ № 178-ФЗ, ФЗ №159-ФЗ) муниципального имущества, составил 570 752,8 тыс. рублей, что составляет 100,3% от плана на 2013 год.

24. Формируемая в бюджетном учете и отчетности информация о стоимости имущества казны не может считаться достоверной, поскольку выборочной проверкой установлено, что в нарушение п. 143 Инструкции №157н Комитетом по имуществу в 2013 году из 21 объектов муниципальной собственности, реализованных в соответствии с ФЗ №159-ФЗ, в бюджетном учете не учтены 12 объектов.

25. В нарушение п. 145 Инструкции №157н, в картах учета муниципального имущества не отражены в полном объеме данные о недвижимом имуществе.

26. При проведении контрольного мероприятия установлено отсутствие в муниципальном образовании «Город Курск» соответствующего утвержденного порядка признания безнадежной к взысканию и списания задолженности по арендной плате и начисленной пени.

Также, установлено отсутствие единого порядка работы с образовавшейся (просроченной) задолженностью, единообразия действий при осуществлении процедуры взыскания задолженности по арендным платежам, что создает условия для возникновения несколько возможных вариантов решения (по выбору должностного лица без точного определения условий для принятия того или иного решения).

27. При проведении контрольного мероприятия установлены коррупционные риски:

- факты затягивания сроков принятия решений, связанных с реализацией прав юридических лиц при передаче (отказе в передаче) в безвозмездное пользование муниципального недвижимого имущества, в результате чего, муниципальное недвижимое имущество в 2013 года использовалось при отсутствии договорных отношений с Комитетом по имуществу;

- низкая эффективность внутреннего контроля, что подтверждается выявленными, в ходе проведения контрольного мероприятия нарушениями (нарушения порядка учета муниципального имущества, недостоверность данных бюджетной отчетности, наличие фактов использование муниципального недвижимого имущества в целях, не соответствующих договорным отношениям);

- заключение договоров безвозмездного пользования и договоров аренды муниципального недвижимого имущества с очевидными нарушениями действующего законодательства (передача в безвозмездное пользование и в аренду объектов недвижимого имущества, при условии отнесения их к объектам, признанных не пригодными для дальнейшего использования, а также, являющихся в соответствии с выписками из реестра жилыми помещениями).

По результатам контрольного мероприятия:

1. Комитету по имуществу направлено представление и предложения.

2. Главе Администрации города Курска направлена информация о результатах контрольного мероприятия и предложения.

3. Главе города Курска и в Курское городское Собрание направлена копия отчета.