

**УТВЕРЖДАЮ**Председатель Счетной палаты  
Города Томска\_\_\_\_\_ В.И.Вакс  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 года**ОТЧЕТ****о результатах проведенного контрольного мероприятия  
«Аудит эффективности управления и распоряжения объектами муниципальной собственности, переданными в аренду, безвозмездное пользование, на ответственное хранение, а также их использования (выборочно)»****Основание для проведения контрольного мероприятия**

Пункт 1.3 «Плана работы Счетной палаты Города Томска на 2013 год», утвержденного приказом председателя Счетной палаты Города Томска от 27.12.2012 №262 (с изменениями).

**Объекты проверки**

Департамент экономического развития и управления муниципальной собственностью администрации Город Томска (далее по тексту – ДЭРИУМС).

Проверка проведена выборочным методом по представленным ДЭРИУМС документам, а также путем обследования объектов, переданных в аренду, ответственное хранение и безвозмездное пользование.

Специалистами Счетной палаты в присутствии Муниципального бюджетного учреждения «Томский городской центр инвентаризации и учета» (далее по тексту - МБУ «ТГЦИ») обследованы 16 объектов муниципальной недвижимости.

**Цель контрольного мероприятия**

Проверка деятельности ДЭРИУМС в части управления и распоряжения объектами муниципальной собственности, переданными в аренду, безвозмездное пользование, на ответственное хранение, а также их использования.

Ранее Счетной палатой Города Томска проверка полноты поступления в бюджет города Томска доходов от сдачи недвижимого муниципального имущества в аренду (в том числе применения корректировочных коэффициентов к базовой ставке арендной платы с учетом арендуемого помещения, его территориального расположения и вида деятельности арендатора на арендуемой площади) и порядка предоставления указанного имущества в безвозмездное пользование за период 2004 – 2005 годы, проводилась в 2006 году.

Проверяемый период: 2012 год.

Срок проведения проверки: с 14.01.2013 по 15.04.2013 (с учетом приостановления на период с 22.02.2013 по 26.12.2013).

**Основные выводы контрольного мероприятия**

1. Доходы городского бюджета от сдачи в аренду муниципального имущества (без учета имущественных комплексов) составили в 2012 году 39 221,8 тыс. руб. Арендный фонд на конец проверяемого периода составил 10 967,0 кв.м.

Показатель	2010 год		2011 год		2012 год	
	Сумма	уд. вес, %	Сумма	уд. вес, %	Сумма	уд. вес, %
- доходы от сдачи в аренду муниципального имущества	54181,3	14,0	44255,3	11,0	39221,8	5,9
Арендный фонд на конец отчетного периода, кв.м.	19819,83	100,0	20050,17	100,0	10967,0	100,0
Прирост (падение), + -	-6138,45	-	+230,34	-	-9420,78	-
Темп прироста (падения), %	-9,9	-	+1,2	-	-53,0	-
- в том числе с применением льготного корректировочного коэффициента	11557,01	58,3	6535,21	32,6	1991,97	18,2
Прирост (падение), + -	-734,55	-	-5021,89	-	-4543,24	-
Темп прироста (падения), %	-6,0	-	-43,5	-	-69,5	-

Доходы городского бюджета от аренды движимого и недвижимого муниципального иму-

щества имеют отрицательную динамику, основными факторами чего являются:

- передача в государственную собственность ряда муниципальных объектов;
- продажа имущества в рамках исполнения прогнозного плана (программы) приватизации;
- изменение порядка распоряжения доходами от арендной платы.

2. Проверка показала рост на начало 2013 года задолженности по арендной плате за движимое и недвижимое имущество на 725,4 тыс. руб. с 12 745,5 тыс. руб. до 13 470,9 тыс. руб. При этом общий размер списанной в 2012 году безнадежной задолженности по арендной плате составил 2 372,6 тыс. руб.

3. С целью погашения задолженности в проверяемом период должникам по арендной плате предоставлялись отсрочки и рассрочки, объем которых составил 271,8 тыс. руб.

4. По состоянию на 01.01.2013 действовало 156 договоров аренды муниципальных нежилых помещений, переданная по ним в аренду площадь муниципальных нежилых помещений составила 10629,39 кв.м. На эту же дату действовало 12 договоров аренды движимого имущества.

5. В нарушение пункта 1.2 Порядка предоставления в аренду нежилого муниципального фонда в отношении многих муниципальных объектов недвижимости, переданных в аренду, не заключены договоры страхования, что приводит к увеличению риска частичной или полной потери муниципальной собственности.

6. Имеют место факты, когда договоры аренды муниципального имущества Департаментом экономического развития заключены с нарушением пункта 1.3 Порядка предоставления в аренду объектов нежилого муниципального фонда, статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с которыми проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки муниципальным образованием при передаче их в аренду.

7. Проверка показала, что арендаторами допускаются факты несвоевременного и неполного расчета по арендным платежам, что приводит к образованию задолженности и недопоступлениям доходов в бюджет города Томска.

8. Ряд арендаторов в нарушение условий договоров аренды в 2012 году не заключили договоры об оказании коммунальных услуг, что создает для муниципального образования «Город Томск» риск перевыставления задолженности за коммунальные услуги собственнику помещений, и, соответственно, погашение долгов арендаторов за счет средств городского бюджета. Для примера, по решению Арбитражного суда Томской области от 05.12.2012 с муниципального образования «Город Томск» взыскано в пользу ОАО «ТГК-11» **60,9 тыс. руб.** долга за потребленную арендатором ОАО «Телекомпания ТВ-1» тепловую энергию и **2,0 тыс. руб.** в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

9. К числу дополнительных расходов бюджета города Томска следует отнести расходы за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, где расположены объекты муниципальной собственности – нежилые помещения.

Муниципальное образование «Город Томск», являясь собственником нежилых помещений в многоквартирном доме, обязано нести расходы по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. При этом, в договорах аренды муниципальных помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, отсутствует условие, обязывающее арендатора муниципальных нежилых помещений нести такие расходы. Соответственно, при условии обращения в суд товариществ собственников жилья, либо иной организации, осуществляющей управление таким домом, расходы могут быть взысканы за счет средств городского бюджета.

Как показала проверка, по решению Арбитражного суда Томской области от 02.12.2011 с муниципального образования «Город Томск» взыскано **73,4 тыс. руб.** задолженности за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г.Томск, ул. Нахимова, 15. При этом муниципальные нежилые помещения находились в аренде у коммерческих организаций.

10. Проверкой установлены факты неэффективного распоряжения объектами муниципальной собственности. Переданные в оперативное управление МАУ «Зрелищный центр «Аэлита» нежилые помещения 1 этажа жилого дома по адресу: г.Томск, пр. Ленина, 70, площадью 211,2

кв.м. учреждением не используются и пустуют. Отказ от права оперативного управления данными помещениями, направленный в адрес ДЭРиУМС 15.01.2013 до настоящего времени не принят. Как результат не используемые помещения не приносят потенциального дохода в бюджет города Томска.

11. Имеют место факты утраты муниципального имущества вследствие не принятия своевременных мер по истребованию его у арендатора, систематически нарушающего условия договора аренды в части внесения арендных платежей.

12. По данным Департамента экономического развития в 2012 году общая площадь переданных в безвозмездное пользование нежилых помещений составляла 27312,94 кв.м., объем выпадающего дохода - 57 577,3 тыс. руб.

В 2012 году действовало 132 договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом и 26 договоров безвозмездного пользования движимым имуществом.

13. Проверка показала факты нарушений ссудополучателями условий договоров безвозмездного пользования:

- не всеми ссудополучателями застраховано используемое муниципальное имущество;
- отдельными ссудополучателями не заключены договоры на предоставление коммунальных услуг со специализированными организациями;
- без согласования с ссудодателем проведена перепланировка помещений;
- не всеми художниками исполнены свои обязательства в рамках заключенных соглашений на оказание безвозмездных видов работ и услуг социального характера.

14. Согласно представленной ДЭРиУМС информации в 2012 году действовало 8 договоров хранения недвижимого имущества и 3 договора хранения движимого имущества. Проверкой исполнения хранителями условий договоров ответственного хранения нарушения не установлены.

#### **Предложения по итогам контрольного мероприятия**

Внести изменения в договоры аренды, безвозмездного пользования в части возложения обязанности оплаты расходов по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома на лиц, использующих имущество.