

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Счетной палаты
Города Томска
_____ В.И. Вакс

« ____ » сентябрь 2014 года

ОТЧЕТ

**о результатах проведенного контрольного мероприятия
«Проверка эффективности управления и распоряжения муниципальным
имущественным комплексом, расположенным по адресу: г. Томск, пр. Мира, 52**

Основание для проведения контрольного мероприятия

Пункт 1.8 «Плана работы Счетной палаты Города Томска на 2014 год», утвержденного приказом председателя Счетной палаты Города Томска от 23.12.2013 №241/1 (с последними изменениями и дополнениями).

Объект проверки

Муниципальное бюджетное учреждение «Административно-хозяйственное управление» (далее по тексту- МБУ «АХУ»); унитарное муниципальное предприятие «Томскстройзаказчик» (далее по тексту – УМП «Томскстройзаказчик»), муниципальное унитарное предприятие Города Томска «Городской комбинат торговли и общественного питания» (далее по тексту – МУП «Городской комбинат торговли и общественного питания», Комбинат).

Цель контрольного мероприятия

Проверка использования имущества, территориально расположенного по адресу: г. Томск, пр. Мира, 52.

Проверяемый период: 01.01.2013 – 01.02.2014.

Контрольное мероприятие начато: 18.02.2014.

Контрольное мероприятие окончено: 25.04.2014.

Основные итоги проведения контрольного мероприятия

Муниципальный имущественный комплекс, расположенный по адресу: г. Томск, пр. Мира, 52, состоит из пяти нежилых строений общей площадью 19550,4 кв. м, в том числе:

- пр. Мира, 52 (нежилое здание, 3-х этажное, общая площадь 2641,5 кв. м);
- пр. Мира, 52 стр.1 (нежилое здание, 1-но этажное, общая площадь 6221,8 кв. м);
- пр. Мира, 52 стр.2 (нежилое здание, 2-х этажное, общая площадь 1570,3 кв. м);
- пр. Мира, 52 стр. 3 (нежилое здание, трансформаторная подстанция, общая площадь 51,4 кв. м);
- пр. Мира, 52 стр. 4 (нежилое здание, 1-но этажное, общая площадь 9 065,4 кв. м).

По состоянию на 01.02.2014 помещения, расположенные в перечисленных нежилых строениях, находятся в оперативном управлении МБУ «АХУ» (18 704,4 кв. м), а также на праве хозяйственного ведения УМП «Томскстройзаказчик» (333,8 кв. м) и УМП «Городской комбинат торговли и общественного питания» (512,2 кв. м).

Все объекты недвижимости имеют высокую степень изношенности. Так, изношенность недвижимых объектов, переданных в оперативное управление МБУ «АХУ» варьируется от 53 до 88%.

Капитальный ремонт объектов недвижимости по пр. Мира, 52 проводился УМП «Томскстройзаказчик (объем работ 3 603,6 тыс. рублей) и МБУ «АХУ» (объем работ 487,2 тыс. рублей). При фактическим выполненном капитальном ремонте работы на объекте ошибочно были квалифицированы как реконструкция, вследствие чего необоснованно была увеличена стоимость объекта ремонта.

Ниже обобщенная информация о порядке распоряжения муниципальным имуществом, расположенным по пр.Мира, 52, представлена в разрезе каждого его правообладателя.

МБУ «АХУ»

1. По состоянию на 01.02.2014 на праве оперативного управления за МБУ «АХУ» числились нежилые помещения по пр. Мира, 52 общей площадью 18 704,4 кв.м. Кроме объектов недвижимости по пр. Мира, 52 у МБУ «АХУ» на праве оперативного управления числятся объекты по Московскому тракту площадью 674,8 кв.м.

2. В соответствии с данными бухгалтерского учета и по результатам проведенных осмотров установлено:

2.1 Из 674,8 кв.м нежилых помещений по Московскому тракту, 19/1 непосредственно МБУ «АХУ» используются 31 кв.м, 478,2 кв.м пустуют (непригодное для эксплуатации состояние), 165,6 кв.м переданы в аренду.

2.2 Из 18 704,4 кв.м нежилых помещений по пр. Мира, 52:

- используется на безвозмездной основе 426,7 кв.м (помещения площадью 136,7 кв.м переданы МБУ Города Томска «Центр организации и контроля пассажироперевозок»; 200 кв.м являются помещениями для размещения автотранспортных средств муниципальных организаций; без оформления договорных отношений на основании письма на имя Мэра Города Томска от 22.02.2013 №233-34-13 на безвозмездной основе Следственное управление по Томской области занимает 6 стояночных мест);

- сдано в аренду – 3 389,8 кв.м;

- используется под размещение автотранспорта как муниципального, так и частных лиц – 11 656,1 кв.м;

- используется непосредственно МБУ «АХУ», а также являются техническими и подсобными помещениями – 22 994,4 кв.м;

- пустует – 237,9 кв.м, из которых 116,8 кв.м находятся в непригодном для эксплуатации состоянии, 121,1 кв.м являются резервными помещениями и планируются для использования при объявлении чрезвычайных ситуаций.

3. Сведения об объеме поступивших от предпринимательской деятельности доходов представлены в таблице ниже.

рублей

Вид доходов	Всего поступило	Из них наличными средствами
2013 год		
Аренда имущества	5 278 258,84	106 406,00
Мойка автотранспорта	293 541,00	293 541,00
Услуги размещения автотранспорта	3 583 555,80	885 075,00
Итого:	9 155 355,64	1 285 024,00
Январь 2014 года		
Аренда имущества	365 018,20	71 907,00
Мойка автотранспорта	123 481,00	122 990,00
Услуги размещения автотранспорта	764 486,62	268 835,00
Итого:	1 252 985,82	463 732,00

3.1. Всего в проверяемом периоде действовало 43 договора аренды, заключенных МБУ «АХУ» с 28 арендаторами.

В нарушение требований п.1.2. Положения о порядке предоставления в аренду объектов нежилого муниципального фонда города Томска, утвержденного Решением Томской городской Думы от 05.07.2002 №197, в договорах аренды условия страхования не определены, соответственно, помещения, переданные в аренду, страхованию не подлежали.

3.2. Услуги по мойке, чистке и уборке транспортных средств оказывались по предельным ценам на оказание услуг по мойке, утвержденным постановлением администрации Города Томска от 08.11.2013 №1260.

3.3. Стоимость услуг в договорах по размещению транспортных средств определена МБУ «АХУ» на основании постановления администрации Города Томска от 29.05.2013 №541 в зависимости от категорий автотранспортных средств с учетом летнего и зимнего периода.

3.4. Установлены отдельные факты нарушений порядка ведения бухгалтерского учета расчетов с контрагентами, а именно, МБУ «АХУ» своевременно не начислялась сумма пени за просрочку платежей, соответственно, в бухгалтерском учете своевременно не отражались операции по начислению неустойки, что привело к занижению на 01.01.2014 суммы долга арендатора (ООО «АБФ Логистик») на 7,8 тыс. рублей.

4. Объем израсходованных МБУ «АХУ» средств, полученных от приносящей доход деятельности, за 2013 год составил 8 891,4 тыс. рублей, в том числе по видам расходов:

№ п/п	Наименование	Всего, руб.	из них за счет аренды, руб.	из них за счет услуг, руб.
1	Зарплата штатных сотрудников, НДФЛ, премии и другие выплаты из фонда оплаты труда, начисления на выплаты по оплате труда	3 001,4	2 154,2	847,2
2	Транспортные услуги	20,0	20,0	0,0
3	Коммунальные платежи	267,8	-119,4	387,2
4	Расходы на содержание имущества	699,9	461,6	238,3
5	Приобретение основных средств, мат. запасов	3 806,1	2 442,3	1 363,8
6	Прочие расходы	1 096,2	260,3	835,9
	ВСЕГО израсходовано средств	8 891,4	5 219,0	3 672,4
7	Исчислено налогов	1 183,1	717,4	465,7

4.1. Часть полученных доходов в сумме 593,3 тыс. рублей использована на приобретение материальных ценностей для нужд администрации Города Томска (2 кофемашины) и подведомственных ей учреждений: МКУ «Санитарная милиция» (мебель, спецодежда и обувь), МБУ «Центр технического надзора» (тепловизор). Вместе с тем, обеспечение администрации Города Томска и ее подведомственных учреждений материальными ценностями, приобретенными за счет средств от приносящей доход деятельности, не предусмотрено Уставом Учреждения.

Указанные расходы Учреждением произведены на основании писем за подписью заместителя Мэра по вопросам муниципальной службы и управлению делами Н.И. Мозеля.

5. По результатам осмотра объектов недвижимости, расположенных на земельном участке по пр. Мира, 52, выявлено самовольно возведенное кирпичное строение площадью примерно 60 кв.м. В указанном строении находится частное охранное предприятие «БАРС», оказывающее услуги МБУ «АХУ» по круглосуточной охране объектов Учреждения.

МУП Города Томска «Городской комбинат торговли и общественного питания»

1. На дату проведения проверки в хозяйственном ведении МУП Города Томска «Городской комбинат торговли и общественного питания» находились 512,2 кв.м нежилых помещений в здании по пр. Мира, 52.

Использование переданных в хозяйственное ведение нежилых помещений осуществлялось в следующем порядке:

№ п/п	Виды деятельности	Занимаемая площадь, кв.м
1	Осуществление мероприятий по содержанию запасов продовольственных и промышленных средств первой необходимости в рамках мероприятий по гражданской обороне, защите населения и территории городского округа от ЧС природного и техногенного характера	165,3
2	Исполнение функций по оптовой и розничной торговле продовольственными товарами (с учетом административных помещений), из них:	186,2

	лестничная клетка	49,3
	офисные помещения	64,0
	производственно-складские помещения	72,9
3	Предоставление в аренду нежилых помещений	160,7
	Итого:	512,2

2. Как показала проверка, из 512,2 кв.м помещений по пр. Мира, 52, переданных в хозяйственное ведение Комбинату, 160,7 кв.м в течение всего проверяемого периода находились в аренде коммерческих структур.

2.1 Осуществляя в 2013 году сделки по передаче в аренду недвижимости, Комбинатом был нарушен ряд нормативно-правовых актов:

- в нарушение ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не проводилась оценка переданных в аренду помещений муниципальной собственности;

- не соблюдались требования Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (п.1 ч. 3 ст. 17.1) по проведению конкурсных процедур при заключении договоров аренды на срок более 30 календарных дней;

- не все договоры аренды согласованы с собственником муниципального имущества, что является нарушением п. 2 ст. 295 Гражданского кодекса РФ;

- помещения, передаваемые в аренду, страхованию не подлежали, в большинстве договоров аренды условия страхования не определены, что не отвечает требованиям п. 1.2. Положения о порядке предоставления в аренду объектов нежилого муниципального фонда города Томска, утвержденного Решением Томской городской Думы от 05.07.2002 №197.

3. По результатам осмотра помещений установлено, что вход в арендуемое помещение (вывеска кафе «Фэрюз») проходит через лестницу и крытую летнюю веранду, площадь последней составляет около 60 кв.м. Данная площадь строения (летняя веранда) в технический паспорт объекта не включена и, по-существу, является самовольно возведенным строением, использование которого арендатором не оплачивается.

7. Помимо переданного в хозяйственное ведение муниципального недвижимого имущества, а также бесхозяйного имущества, Комбинат в своей деятельности в соответствии с заключенными с ООО «Столица» договорами аренды использует на праве аренды движимое имущество: офисную мебель, компьютерную технику, 2 единицы автотранспорта.

УМП «Томскстройзаказчик»

1. В хозяйственном ведении УМП «Томскстройзаказчик» находятся 333,8 кв. м, из которых около 9 кв.м без оформления договорных отношений и без согласования с собственником имущества занимает ОАО «Монолит» (приемная). УМП «Томскстройзаказчик» является 100% владельцем акций ОАО «Монолит» в результате подписания 07.10.2013 договора купли-продажи имущества на сумму 6 480,0 тыс. рублей (бездокументарные ценные бумаги – пакет из 30 000 000 обыкновенных акций).

Порядок использования земельного участка по пр. Мира, 52

1. В нарушение норм Гражданского кодекса РФ и положений Земельного кодекса РФ, предусматривающих платность использования земли в РФ, до сегодняшнего дня не урегулирован порядок использования земельного участка площадью 49 891 кв.м по пр. Мира, 52.

Без правовых оснований используется земельный участок площадью около 800 кв.м НОУ «Штурвал».

2. Установлен факт самовольного захвата земельного участка площадью 5 092,7 кв.м. Возведя ограждение из железобетонных плит, данный участок земли используют собственники смежного земельного участка Вьюгов А.Г. и Моматханов С.П. для парковки грузовых автомобилей. Сумма неосновательного обогащения Вьюгова А.Г.

и Моматханова С.П., и, соответственно, недопоступления в бюджет, составили 102,2 тыс. рублей.

3. На земельном участке по пр. Мира, 52 помимо переданных в оперативное управление либо хозяйственное ведение муниципальным организациям нежилых строений, находится сооружение – асфальтовая площадка общей площадью 22 546 кв.м с назначением: сооружение транспорта, расположенное по адресу г.Томск, пр. Мира, 52, стр. 6. Данное сооружение является собственностью ООО «Томская транспортная компания». Принадлежащая на праве собственности ООО «Томская транспортная компания» асфальтовая площадка в силу своей конфигурации расположена между строениями, находящимися на праве оперативного управления и хозяйственного ведения муниципальных организаций и имеет с ними общую границу, то есть нежилые строения находятся «внутри» границ асфальтовой площадки. В свою очередь асфальтовая площадка в силу своего расположения, находится «внутри» территории муниципальных организаций. В этой связи письмом от 18.08.2014 №34-1 ООО «Томская транспортная компания» предложила МБУ «АХУ» заключить соглашение о сервитуте для организации прохода и проезда к принадлежащим МБУ «АХУ» зданиям и строениям и использованием сооружения ООО «Томская транспортная компания» с оплатой стоимости использования 1 кв.м сооружения в размере 105,57 руб. в месяц (общая сумма в месяц составляет 2 380,1 тыс. рублей).

На дату формирования настоящего отчета взаимоотношения между МБУ «АХУ» и ООО «Томская транспортная компания» не урегулированы. При этом отмечаем наличие рисков дополнительных расходов бюджета города Томска в оплату за пользование подъездными путями (асфальтовой площадкой).

Предложения по итогам контрольного мероприятия

1. Рассмотреть вопрос о необходимости эксплуатации находящегося в оперативном управлении МБУ «АХУ» нежилого строения №1 площадью 478,2 кв.м по Московскому тракту, 19/1, при ее отсутствии вернуть в казну Города Томска.

2. Внести коррективы в действующие договоры аренды, дополнив их условием страхования арендуемого имущества в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду объектов нежилого муниципального фонда города Томска, утвержденным Решением Томской городской Думы от 05.07.2002 №197.

3. Привести в соответствие балансовую стоимость объекта ремонта – нежилого строения № 4 по пр. Мира, 52, уменьшив ее на сумму необоснованного увеличения 487,2 тыс. рублей.

4. Принять меры по урегулированию порядка использования земельного участка по пр. Мира, 52.

5. Принять меры по узакониванию самовольно возведенных строений с последующим решением вопроса упорядочивания их использования.