



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

Контрольно-счетная палата города

ул. Восход, 4, г. Surgut,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
тел. (3462) 52-83-43, факс 52-80-18
E-mail: ksp@admsurgut.ru

Контрольно-счетная палата города



№01-27-8/14КСП(08)
от 10.01.2014

Председателю
Думы города Surguta

С.А. Бондаренко

*Р.Д. Вашильеву
Одному из депутатов
Районной Думы на конкурс
на зр. хозяйство*
[Signature]
14.01.14

Уважаемый Сергей Афанасьевич!

В соответствии с Положением о Контрольно-счётной палате города, утверждённым решением Думы города от 27.02.2007 № 170-IVДГ, направляем отчёт Контрольно-счётной палаты города от 27.12.2013 № 01-18-16/КСП о результатах контрольного мероприятия «Проверка эффективности использования муниципального имущества, переданного в аренду Surgutским городским муниципальным унитарным предприятием «Тепловик» с 01.01.2011 по текущую дату 2013 года. Выборочная проверка договорных отношений с 01.01.2011 по текущий период 2013 года».

Приложения:

- 1) Отчёт на 21 л. в 1 экз.;
- 2) Приложения к отчёту на 54 л. в 1 экз.

Председатель

И.И. Володина

[Signature]

*Андреевой ЕА
Масловой ИЭ
Трухменковой СВ
Сотаровой ЕР*

*в работе
[Signature]*
14.01.14

И.В. Кравченко
52-83-81



Дума города Surguta
№18-01-39 14-0-0
от 14.01.2014

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Контрольно –
счётной палаты города Сургута
И.И. Володина
27 декабря 2013 года



Отчёт № 01-18-16/КСП

о результатах контрольного мероприятия

«Проверка эффективности использования муниципального имущества, переданного в аренду Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием «Тепловик» с 01.01.2011 по текущую дату 2013 года. Выборочная проверка договорных отношений с 01.01.2011 по текущий период 2013 года»

« 27 » декабря 2013 года

г. Сургут

Основание для проведения контрольного мероприятия:

- пункт 2.1.16 Плана работы Контрольно-счётной палаты города (далее - КСП) на 2013 год, утверждённого распоряжением Председателя КСП от 28.12.2012 № 03-06-89/КСП (с изменениями);

- приказ Председателя КСП от 16.09.2013 № 03-06-69/КСП «О проведении планового контрольного мероприятия» (с изменениями от 18.09.2013).

Предмет контрольного мероприятия: муниципальное имущество.

Объект контрольного мероприятия: Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Тепловик» (далее - СГМУП «Тепловик», Предприятие).

Цель контрольного мероприятия:

1. Проверить эффективность использования муниципального имущества, переданного в аренду СГМУП «Тепловик».

2. Выборочная проверка исполнения договорных отношений.

Вопросы, подлежащие рассмотрению в рамках проведения контрольного мероприятия:

1. Анализ принятого к учёту муниципального имущества, своевременности закрепления в хозяйственное ведение, государственной регистрации права хозяйственного ведения в части имущества, сдаваемого в аренду.

2. Выборочная проверка документов, подтверждающих правомерность сдачи в аренду муниципального имущества.

3. Выборочная проверка соблюдения методики расчета арендной платы на сдаваемое в аренду муниципальное имущество.

4. Проверка полноты и своевременности поступления платежей от использования муниципального имущества, сдаваемого в аренду;

5. Выборочная проверка исполнения положений коллективного договора (иного локального нормативно-правового акта).

6. Выборочная проверка исполнения договорной дисциплины.

Проверяемый период: с 1 января 2011 года по текущий период 2013 года.

Срок проведения контрольного мероприятия: с 25.09.2013 по 27.12.2013 включительно.

Настоящий отчёт составлен на основании информации содержащейся:

- в акте КСП по результатам контрольного мероприятия от 17.12.2013 № 17 по вопросу «Проверка эффективности использования муниципального имущества, переданного в аренду Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием «Тепловик» с 01.01.2011 по текущую дату 2013 года. Выборочная проверка договорных отношений с 01.01.2011 по текущий период 2013 года» (далее – Акт проверки);

- возражений СГМУП «Тепловик» от 24.12.2013 № 1619, от 25.12.2013 № 1634 на Акт проверки;

- заключения КСП на возражения СГМУП «Тепловик» от 26.12.2013 № 01-27-140/13 КСП.

По результатам контрольного мероприятия установлено следующее.

1. Анализ принятого к учёту муниципального имущества, своевременности закрепления в хозяйственное ведение, государственной регистрации права хозяйственного ведения в части имущества, сдаваемого в аренду

1.1. Согласно представленным первичным документам и данным регистров бухгалтерского учёта установлено, что в проверяемом периоде Предприятие сдавало в аренду часть муниципального имущества, которое закреплено за СГМУП «Тепловик» на праве хозяйственного ведения (Таблица 1).

Таблица 1

№ п/п	Муниципальное имущество	№, дата договора о закреплении мун.имущества на праве хоз ведения	№, дата свидетельства о гос. регистрации права хоз.ведения	Место нахождения
1.	Административное здание	Соглашение от 13.07.2001 о внесении дополнений в договор от 25.03.1999 № 14	от 19.09.2001 серия 86-АА № 263026	п. Юность, ул. Саянская, 15
2.	Административно-бытовое здание с встроенным магазином	Доп. соглашение от 01.01.2005 № 13 о внесении доп-ий в договор от 25.03.1999 № 14	12.10.2010 серия 86-АА № 116683	п. Юность, ул. Саянская, 22
3.	Склад промышленный №10	Договор от 25.03.1999 № 14	от 02.11.2011 серия 86-АБ, № 327256	п. Юность, ул. Саянская, 22
4.	Склад промышленный №11	Договор от 25.03.1999 № 14	от 02.11.2011 серия 86-АБ № 323361	п. Юность, ул. Саянская, 22
5.	Здание почты	Приказ комитета по управлению гос.имуществом от 02.12.1992 № 207 «Об учреждении МП «Тепловик»	Св-во мун.соб-ти, хоз.ведения не оформлено	п. Юность, ул. Шушенская, 20А.

В ходе анализа принятого к учёту муниципального имущества, в части имущества, сдаваемого в аренду, установлен факт списания с баланса Предприятия и исключения из реестра муниципального имущества города Сургута объекта недвижимости «Почта» (инвентарный № 010000183), расположенного по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А, общей площадью 178,1 м², ранее сдаваемого в аренду. Указанное основное средство было введено в реестр муниципального имущества на основании приказа комитета по управлению государственным имуществом ХМАО от 02.12.1992 № 207 с реестровым № 0921406, с 01.03.1997 данное помещение учитывалось на балансе СГМУП «Тепловик», согласно данным технического паспорта оформленного СГМУП «Тепловик» по состоянию на 29.06.2010 объект числился как нежилое здание, назначение – «бытовое обслуживание, общественное питание, жилое». Согласно экспликации к поэтажному плану строения общая площадь составила 178,1 м², в том числе жилья

47,3 м². По данному объекту СГМУП «Тепловик» были заключены следующие договоры:

1) на сдачу в аренду нежилого помещения индивидуальным предпринимателям (далее – ИП) общей площадью 118,4 м²:

- ИП Мамедову А.И. с целью размещения столовой по договорам от 24.08.2009 № 134, от 25.07.2010 № 107, площадью 85,8 м², дополнительным соглашением от 01.01.2011 № 1 арендуемая площадь увеличена на 14,1 м.кв. и составила 99,9 м², от 10.01.2012 № 1-12С;

- ИП Савостьянову с целью размещения мастерской по договорам от 21.07.2010 № 108, дополнительные соглашения от 01.01.2011 № 1, от 10.01.2012 № 3-12, площадью 18,5 м².

2) на оказание коммунальных услуг физическому лицу, общая площадь по техническому паспорту 47,3 м².

- Мамедову А.И. по договору от 01.01.2009 без номера, на оказание услуг по холодному водоснабжению и водоотведению. Дополнительным соглашением от 27.07.2010 договор продлен на неопределенный срок (до расторжения по обоюдному согласию, либо по инициативе одной из сторон) и дополнен пунктом - оказание услуг по отоплению. Общая площадь в договоре не указана, отапливаемая площадь (пункт 1.3) составила 43,5 м².

3) на оставшуюся площадь 12,4 м², являющейся разницей между общей площадью здания по техническому паспорту (178,1 м²) и используемой (165,7 м²), договора не представлены. По устным пояснениям начальника юридического отдела СГМУП «Тепловик» сведениями об использовании этой площади Предприятие не располагает.

В июле 2012 года Мамедов А.И. как физическое лицо обратился в Сургутский городской суд ХМАО – Югры с исковым заявлением о признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности, при этом площадь жилого дома не указывалась. В исковом заявлении Мамедов А.И. указал, что зарегистрирован в жилом доме, находящемся по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А с 11.12.1985 года, в котором проживает с момента регистрации, самостоятельно несет расходы по его содержанию (своевременно оплачивает коммунальные услуги, проводит ремонтные работы). К исковому заявлению приложена копия технического паспорта на жилой дом площадью 158,2 м², (оформлен Мамедовым по состоянию на 20.04.2012) и другие документы подтверждающие факт проживания Мамедова А.И. по вышеуказанному адресу без указания площади проживания (адресная справка, выписка из домовой книги, акт обследования, справка о регистрации по месту жительства и т. п.)

Решением Сургутского городского суда ХМАО – Югры от 27.08.2012 (вступило в силу 03.10.2012) № 2-4795/2012, за истцом Мамедовым Азизом Исфандияр оглы признано право собственности на жилой дом, расположенный по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А. Ни *ответчик* (Администрация города Сургута), ни *третьи лица* (СГМУП «Тепловик, представители Росреестра), уведомленные должным образом, на заседания суда не явились. В Решении суда указывается, что: «из материалов дела не усматривается, что на спорное имущество претендуют иные лица». Данное решение могло быть обжаловано в течение месяца в суде ХМАО – Югры путем подачи апелляционной жалобы в Сургутский городской суд. Апелляция со стороны Администрации города (ответчика) в установленные сроки не подавалась. По истечении срока подачи апелляции (месяц)

СГМУП «Тепловик» (третье лицо) в адрес Сургутского городского суда ХМАО – Югры подало заявление от 09.11.2012 № 1846 «О разъяснении решения суда», в котором было указано, что: « в Решении суда имеются неясности в отношении определения общей и жилой площади в квадратных метрах жилого дома, признанных за Мамедовым А.И. Истец занимал под жилое назначение часть помещения общей площадью 43,5 м², в том числе жилой – 29,8 м², соответственно и договор на оказание коммунальных услуг Мамедов А.И. заключил и обязался оплачивать на жилое помещение общей площадью 43,5 м². Однако 31.10.2012 года Мамедов А.И. обратился в СГМУП «Тепловик» с заявлением об открытии лицевого счета на жилое помещение принадлежащее ему на праве собственности общей площадью 158,2 м². К данному заявлению было приложено свидетельство о государственной регистрации права от 29.10.2012 серии 86-АБ № 520704, выданное на основании Решения Сургутского городского суда ХМАО – Югры от 27.08.2012». На данное заявление Предприятия, Сургутским городским судом ХМАО – Югры было вынесено определение от 19.12.2012 №2-4795/2012 согласно которому суд определил отказать СГМУП «Тепловик» в удовлетворении заявления о разъяснении решения суда. Данное определение суда в установленные сроки 15 дней Администрацией города Сургута обжаловано не было. Далее СГМУП «Тепловик» 27.03.2013 было подано заявление на имя прокурора города Понаморева А.К., с просьбой в порядке проведения прокурорского надзора проверить соблюдение законов при вынесении судьёй Сургутского городского суда ХМАО – Югры решения от 27.08.2012 №2-4795/2012, опротестовать вышеуказанное решение, проверить законность действий СГМУП БТИ г. Сургута при разработке и выдаче технического паспорта на строение и приобщение его к жилому. В ответе, полученном от Прокуратуры г.Сургута ХМАО – Югры от 29.04.2013 №1419, указано, что гражданские дела о признании права собственности не относятся к категории дел, по которым участие прокурора является обязательным, а также судебные постановления подлежат обжалованию в порядке и в сроки, установленные главами 39 и 41 Гражданского процессуального кодекса РФ. По доводам о проведении проверки на предмет законности в действиях СГМУП БТИ было пояснено, что в соответствии со статьёй 254 Гражданского процессуального кодекса РФ, в случае несогласия с действиями органа государственной власти местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, гражданин вправе оспорить их в суде. В случае несогласия с действиями должностных лиц органов по технической организации предприятие вправе оспорить их в установленном законом порядке. Администрацией действия БТИ оспорены не были.

На основании вышеизложенного, постановлением Администрации города от 17.07.2013 № 5121 указанный объект основных средств площадью 178,1 м² исключен из реестра муниципального имущества города Сургута и списан с балансового учёта Предприятия. Таким образом, бездействие Администрации города, выраженное в несвоевременном оформлении прав государственной регистрации объекта недвижимости, неявкой на судебное разбирательство, не оспаривания судебного решения и действий БТИ привело к утрате муниципального недвижимого имущества площадью 178,1 м².

1.2. Выборочной сверкой по состоянию на 01.01.2013 выявлено 56 объектов основных средств числящихся в реестре муниципального имущества ДИИЗО за

Предприятием и отсутствующих на балансе СГМУП «Тепловик»¹. Согласно письменному пояснению главного бухгалтера СГМУП «Тепловик» от 03.10.2013, информация об имуществе числящегося на балансе Предприятия ежеквартально направляется в ДИиЗО. Документов подтверждающих проведение сверок Предприятием не представлено. Несмотря на то, что на законодательном уровне проведение обязательной сверки муниципального имущества состоящего на реестровом учете и на балансе муниципальных предприятий и учреждений не предусмотрено, по мнению КСП периодическое проведение таких сверок необходимо, так как их отсутствие или некачественное проведение приводит к искажению (отражению недостоверной) информации о количестве и стоимости муниципального имущества числящегося в реестре муниципальной собственности и как следствие недостоверной информации о потенциальных источниках пополнения доходной части бюджета города в виде отчислений части прибыли от использования муниципального имущества.

2. Выборочная проверка документов, подтверждающих правомерность сдачи в аренду муниципального имущества

В результате проверки установлено следующее.

2.1. В нарушение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения торгов Предприятием заключены договоры аренды с ООО «Сантехремстрой» от 01.07.2012 № 60/12 на сумму 357 586,59 руб. в месяц и от 01.09.2013 № 172/13 на сумму 97 584,89 руб. в месяц.

В нарушение статьи 27 Порядка № 67², согласно которой информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет, определенном Правительством Российской Федерации www.torgi.gov.ru, Предприятием не размещалась информация о проведении торгов по заключенным договорам аренды в 2011-2012 годах. Согласно письменным пояснениям начальника юридической службы Предприятия, до сентября 2013 года информация размещалась на официальном сайте Предприятия. В настоящее время информация о торгах в режиме онлайн утеряна в связи с ликвидацией старого сайта. С августа 2013 года информация о торгах СГМУП «Тепловик» размещается на официальном сайте www.torgi.gov.ru

Неразмещение (несвоевременное размещение) информации о торгах на официальном сайте, является основанием для признания судом соответствующих торгов и заключенных по результатам таких торгов сделок недействительными.

В соответствии с соглашением заключенным между Управлением Федеральной антимонопольной службы по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре (далее – УФАС) и КСП об основах взаимодействия от 13.05.2013 № 20 информация о допущенных нарушениях будет направлена в адрес УФАС.

¹ Сделан запрос в ДИиЗО (исходящий от 25.10.2013 № 01-27-1133/13КСП) о предоставлении сведений о муниципальном имуществе, находящемся в пользовании у СГМУП «Тепловик» на праве хозяйственного ведения по состоянию на 01.01.2013. Получен ответ (входящий от 07.11.2013 № 07-01-14-16840/13-0)

² Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса» (далее – Порядок № 67).



2.2. Проверкой договоров аренды муниципального имущества на наличие согласований собственника установлено следующее.

В нарушение пункта 2 статьи 295 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), пункта 2 статьи 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее Федеральный закон № 161-ФЗ), пункта 9 статьи 5 Положения № 604 Предприятие сдавало в аренду муниципальное имущество без предварительного письменного согласования собственника, в том числе:

1) по аренде складских помещений Обществом с ограниченной ответственностью «Сантехремстрой» по договорам от 01.07.2012 № 60/12, от 01.09.2013 № 172/13;

2) по увеличению сдаваемой в аренду площади ИП Мамедову А.И. на 14,1 м² по дополнительному соглашению от 01.01.2011 № 1 к договору от 25.07.2010 № 107.

Согласно пункту 2 статьи 25 Положения № 604 «контроль за эффективным использованием, сохранностью муниципального имущества, поступлением сборов от передачи муниципального имущества в пользование осуществляет реестродержатель совместно со структурными подразделениями Администрации города». Наличие фактических и документально подтвержденных арендных отношений по вышеуказанным договорам в отсутствие правовых оснований и надлежащего согласования собственника и куратора позволяет сделать вывод о не надлежащем контроле со стороны реестродержателя и иных уполномоченных структурных подразделений Администрации города.

2.3. В ходе контрольного мероприятия с целью определения эффективности использования муниципальной собственности проведено выборочное обследование следующих территорий и помещений СГМУП «Тепловик» (акт обследования от 04.10.2013):

- Баня п. Лесной, общей площадью 123,4 м²;
- Склад промышленный № 6, общей площадью 436,6 м²;
- Склад промышленный № 9, общей площадью 436,6 м²;
- Склад промышленный № 10, общей площадью 436,6 м²;
- Склад промышленный № 11, общей площадью 436,6 м²;
- Проходная п. Юность 23,6 м²;
- Административно-бытовое здание с встроенным магазином п. Юность, общая площадь 173,4 м²
- Котельная п. Таежный;
- Административное здание в п. Юность, общая площадь 1 574,6 м².

В результате обследования установлено следующее.

1) Здание бани в п. Лесной по назначению не используется, находится в полуразрушенном состоянии, окна без остекления, электричество отсутствует. Из устных пояснений главного инженера здание отключено от систем тепло- и водоснабжения.

2) В промышленном складе № 6 хранится резервный запас ГО и ЧС, а также товарно-материальные ценности Предприятия.

3) Промышленный склад № 9 используется для проведения ремонтных работ оборудования и техники СГМУП «Тепловик».

4) В промышленном складе № 10 хранится оборудование, со слов главного

инженера, не принадлежащего Предприятию. По письменным пояснениям главного бухгалтера оборудование принадлежит бывшим арендаторам ООО «Крафт М», на имущество которого наложен арест судебными приставами в 2010 году. Предприятием приняты меры по учету и сохранности данного имущества. Оборудование учтено на забалансовом счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» (сличительная ведомость результатов инвентаризации основных средств от 28.06.2013 № 3), решение о дальнейших действиях Предприятия в ближайшее время будет вынесено на заседании комиссии по учету за движением основных средств. Отмечаем, что все указанные действия Предприятие предприняло только в июне 2013 года, то есть по истечении более трех лет после наложения ареста.

5) Промышленный склад № 11 сдан в аренду ООО «Сантехремстрой», сроком на два месяца по договору от 01.09.2013 № 172/13, по цене 97 584,89 руб. в месяц.

6) Административно-бытовое здание с встроенным магазином состоит из четырех помещений с отдельным входом:

- первое помещение общей площадью 49 м² до 31.10.2011 сдавалось в аренду ФГУП «Почта России», в настоящее время Предприятием не используется, в аренду не сдается;

- второе помещение общей площадью 55,7 м² до 08.02.2013 сдавалось в аренду ООО «Торговый дом «Татарстан», на момент осмотра факта использования указанного помещения не установлено, в помещении находится торговое оборудование, по словам главного инженера, принадлежащее арендатору, который после расторжения договора аренды его не вывез;

- третье помещение общей площадью 16 м² сдается в аренду ИП Поповой Т.Н для использования под парикмахерскую на основании договора от 10.01.12 № 7-12 (дополнительное соглашение от 30.06.2013 № 4 продлен срок аренды до 30.09.2013), сумма ежемесячных арендных платежей - 7 362,37 руб.;

- четвертое помещение общей площадью 17 м² используется как бытовое помещение для размещения электриков Предприятия.

В ходе проверки по результатам проведенного обследования территорий и помещений у Предприятия были запрошены пояснения по поводу перспективы дальнейшего эффективного использования бани, расположенной в п. Лесной, четырех складов и административно-бытового здания с встроенным магазином, расположенных в п. Юность, ул. Саянская, 22. СГМУП «Тепловик» представлены следующие письменные пояснения (от 07.10.2013):

- объект основного средства «Баня в п. Лесной» в настоящее время законсервирован на основании приказа от 25.12.2011 № 216/1. Документы по указанному основному средству находятся на согласовании отчуждения в ДГХ уже полтора года;

- по объекту административно - бытового здания со встроенным магазином и четырем складам, расположенным в п. Юность, ул. Саянская, 22 Предприятием в декабре 2011 (исходящий от 12.12.2011 № 1909) в адрес Администрации направлен пакет документов для дачи согласования на отчуждение указанных объектов. Получен ответ от ДИиЗО (исх. от 29.12.2011 № 14-16236/11(07), согласно которому, в декабре 2011 года на 8-ом заседании Думы города 27.12.2011 вопрос «О согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества» был снят, в связи с возникшей потребностью города в складских помещениях и

рекомендации депутатов Думы города в отношении неиспользуемого имущества муниципальных предприятий, предложено передать неиспользуемое имущество Предприятия в муниципальную казну. Со стороны учредителя по данному вопросу никакие распорядительные указания не направлялись. Согласно сметам по содержанию производственной базы, убыток за проверяемый период составил 9 711 443 руб. в том числе по годам:

- за 2011 год в сумме - 4 210 873 руб.;
- за 2012 год в сумме - 2 914 267 руб.;
- за 9 месяцев 2013 года - 2 586 303 руб.

По состоянию на 24.12.2013³ Предприятием получено согласование собственника на отчуждение указанного имущества.

Считаем, что Администрации города, как единственному учредителю Предприятия, необходимо принять меры для сохранения данного имущества в муниципальной собственности и удовлетворения текущей и перспективной потребности в производственных и складских помещениях либо рассмотреть вопрос о его перепрофилировании, согласно пункту 1 статьи 50 Федерального закона от 06.10.2006 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», для его дальнейшего рационального и эффективного использования в муниципальных целях.

Справочно: в бюджете городского округа город Сургут на 2014 год предусмотрены средства на аренду гаражей на общую сумму 1 896 408 руб. для размещения 9 автомобилей МКУ «УКС» и для размещения 12 автомобилей учреждений МБОУ ДОД СДЮСШОР №1, МБОУ ДОД «Аверс», МБУ ЦФП «Надежда», МБУК «ЦБС», подведомственных департаменту культуры молодёжной политики и спорта.

2.4. Проверка использования объекта основного средства квартира служебная.

По состоянию на 31.08.2013 на балансе предприятия числится объект основного средства квартира служебная, общей площадью 43,2 м². Данная квартира приобретена согласно договору купли-продажи от 30.10.1995, заключённому между АОЗТ «Грандсервис» (продавец) и МП «Тепловик» (покупатель), расположена по адресу г. Сургут, ул. Привокзальная, д.28 кв. 117(далее – квартира 117).

В ходе проверки у СГМУП «Тепловик» были запрошены документы подтверждающие факт регистрации права муниципальной собственности и права хозяйственного ведения в Едином государственном реестре прав на квартиру № 117. Согласно представленным документам установлено, что данная квартира введена в реестр муниципального имущества 30.11.2005 на основании договора купли-продажи от 30.10.1995, закреплена за Предприятием на праве хозяйственного ведения на основании дополнительного соглашения от 12.10.2005 № 15 «О внесении дополнений в договор № 14 от 25.03.1999 года о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за СГМУП «Тепловик». При этом право муниципальной собственности и право хозяйственного ведения в Едином государственном реестре прав (далее ЕГРП) зарегистрированы не были. В период проведения контрольного мероприятия

³ На основании информации указанной в возражениях СГМУП «Тепловик» от 24.12.2013 № 1619 на Акт проверки.

Предприятием переданы документы в ДИиЗО для регистрации права и оформления свидетельства муниципальной собственности в ЕГРП.

У СГМУП «Тепловик» была запрошена информация, для каких целей использовалась квартира в проверяемом периоде. В пояснениях от 18.10.2013 Предприятие указывает, что в период с 01.01.2011 по 31.07.2012 квартира № 117 не использовалась. На основании договора коммерческого найма жилого помещения от 31.07.2012 № 74 квартира передана гражданину Х⁴ сроком на пять лет. Договор коммерческого найма заключен между гражданином Х и управлением учета и распределения жилья Администрации города Сургута, при этом квартира находилась на балансе у СГМУП «Тепловик».

В ходе проверки сделан запрос в управление учета и распределения жилья Администрации города Сургута о предоставлении документов, подтверждающих основания для заключения договора коммерческого найма (исходящий от 03.10.2013 № 01-27-1021/13). Получен ответ (входящий от 11.10.2013 № 01-26-945/13) в котором указано, что гражданин Х (1991 года рождения), являясь работником СГМУП «Тепловик», проживал в указанном жилом помещении на основании договора аренды муниципального жилого помещения от 19.05.2009, заключенного со СГМУП «Тепловик». В мае 2012 года в адрес Администрации города Сургута Предприятием направлены ходатайство и личное заявление гражданина Х об оформлении договора коммерческого найма на квартиру № 117 (с приложением необходимого пакета документов). На основании указанных документов издано постановление Администрации города от 11.07.2012 № 5183 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма гражданину Х» и подписан договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда от 31.07.2012 № 74.

По мнению КСП, правомерность заключения вышеуказанного договора коммерческого найма вызывает сомнения по следующим причинам:

1) Квартира 117 не является муниципальным жилищным фондом, так как закреплена за СГМУП «Тепловик» на праве хозяйственного ведения и право муниципальной собственности в ЕГРП на нее не зарегистрировано, тогда как фонд коммерческого использования формируется из жилых помещений *муниципального жилищного фонда*⁵.

2) Квартира, на которую заключен договор коммерческого найма, является капитальным жильем, что подтверждено техническим паспортом жилого помещения (раздел 3 технического описания), выданным БТИ г. Сургута по состоянию на 29.12.2010, тогда как условиями Порядка № 553 предусмотрено, что договоры коммерческого найма с категорией граждан, *выполняющих обязанности слесарей*, к которой относится гражданин Х, могут быть оформлены только в *освобождаемом жилищном фонде деревянного исполнения*, находящегося в управлении организации, с которой гражданин состоит в трудовых отношениях.

⁴ФИО гражданина отражено в Акте контрольного мероприятия от 17.12.2013 № 17

⁵Согласно пункту 2 статьи 1 Порядка предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма, утвержденному решением Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-IIIГД (далее – Порядок № 553) Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию город Сургут (статья 1 Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда утвержденному решением Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-IIIГД)

Кроме того СГМУП «Тепловик» не является управляющей организацией, обслуживающей указанный дом.

Таким образом, по мнению КСП у Администрации города Сургута отсутствовали основания для заключения договора коммерческого найма от 31.07.2012 № 74 с гражданином Х.

Отметим, что в ходе проверки на Предприятии запрошен оригинал договора аренды муниципального жилого помещения от 19.05.2009, заключённого между СГМУП «Тепловик» и гражданином Х (копия данного договора была представлена управлением по распределению жилья Администрации города Сургута). Указанный договор аренды представлен не был, в пояснениях от 18.10.2013 Предприятие указывает, что информация о заключённом договоре аренды муниципального жилого помещения от 19.05.2009 № 1 в СГМУП «Тепловик» отсутствует, за период с 01.01.2011 по 31.07.2012 квартира не использовалась. Заметим, что по документам и пояснениям, управления учета и распределения жилья Администрации города Сургута гражданин Х, являясь слесарем-сантехником СГМУП «Тепловик» (дата приема на работу 01.10.2009) проживал в жилом помещении, расположенном по адресу г. Сургут, ул. Привокзальная, д. 28, квартира 117 на основании договора аренды муниципального жилья от 19.05.2009, то есть до начала трудовой деятельности в СГМУП «Тепловик».

Таким образом, по одним и тем же запросам в ходе проверки получена разная информация и документы (от СГМУП «Тепловик» и управления учета и распределения жилья Администрации города Сургута), что также подтверждает сомнение в правомерности заключения вышеуказанного договора коммерческого найма.

3. Выборочная проверка соблюдения методики расчёта арендной платы на сдаваемое в аренду муниципальное имущество

В проверяемом периоде расчет стоимости арендной платы 1 м² нежилых помещений Предприятием производился с нарушением утвержденных методик расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города⁶. Выборочной проверкой правильности расчёта арендной платы в проверяемом периоде установлено некорректное применение базовой ставки 1 м² общей площади нежилых помещений по договорам аренды складских помещений от 01.07.2012 № 60/12 и от 01.09.2013 № 172/13 заключённых с ООО «Сантехремстрой»: при расчете арендной платы применены базовые ставки предусмотренные для производственных помещений⁷ в размере 99 руб. за 1 м². Тогда как сдаваемые в аренду сооружения (согласно техническим паспортам, свидетельствам о регистрации прав собственности, регистров бухгалтерского учёта, акта обследования КСП от 04.10.2013 без номера

⁶ в 2011-2012 годах – на основании постановления Главы г. Сургута от 13.10.2008 № 61 «Об утверждении методики» (далее – Методика расчета № 61);

- в 2013 году – на основании решения Думы г. Сургута от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» (далее – Методика расчета № 281).

⁷ В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение – это часть объёма здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями, нормам СанПиН 2.2.4.548-96. 2.2.4. «Физические факторы производственной среды. Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений», утверждёнными Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 01.10.1996 № 21 производственные помещения – это замкнутые пространства в специально предназначенных зданиях и сооружениях.

являются теплыми (отапливаемыми) промышленными складами) и в соответствии с утвержденными Методиками следовало применять базовые ставки для теплых (отапливаемых) складов, которые составили в 2012 году – 154 руб. за 1 м², в 2013 году - 187 руб. за 1 м².

Кроме того в приложении № 2 к договору от 01.07.2012 № 60/12 есть ссылка на то, что арендная плата рассчитана в соответствии с решением Думы г. Сургута от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города», то есть *расчет арендной платы произведен в июле 2012 года на основании нормативного документа, действующего с января 2013 года и утвержденного только в декабре 2012 года решением Думы. Данный факт предполагает фактическое оформление договорных отношений, как минимум, по истечении шести месяцев с даты заключения договора (01.07.2012). Так как Методика расчёта арендной платы № 281 распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2013, то для расчёта договора аренды от 01.07.2012 № 60/12 следовало применить Методику расчёта арендной платы № 61.*

Также вышеуказанные договоры аренды заключены без проведения торгов и без согласования собственника и куратора, что отражено в пункте 2 настоящего отчета.

В результате некорректного применения базовой ставки стоимости 1м² общей площади нежилых помещений в 2012-2013 годах, Предприятием упущена выгода при сдаче складов в аренду в размере 660 780,15 руб. в том числе:

- по договору от 01.07.2012 № 60/12 - 561 039,75 руб.;
- по договору от 01.09.2013 № 172/13 - 99 740,40 руб.

Расчёт арендной платы согласно утвержденных на соответствующий период методик расчета приведен в Таблице № 2.

Таблица 2

№ п/п	Арендная плата = Ц x Коэф x Ккат x Кп	ООО «Сантехремстрой», договор от 01.07.2012 № 60/12			ООО «Сантехремстрой», договор от 01.09.2013 № 172/13		
		по расчету Предпр-ия	по расчету КСП	отклон-ие (гр.4-гр.3)	по расчету Предпр-ия	по расчету КСП	отклонение (гр.7-гр.6)
1/1	2	3	4	5	6	7	8
2.	Ц – базовая ставка (руб. за 1 м ²)	99	154	55	99	187	88
3.	Коэф – коэффиц., учитыв. отрасл. и целевые характер. имущества	1	1	-	1	1	-
4.	Ккат – коэф., учит. катег. арендатора	1	1	-	1	1	-
5.	Кп – коэффиц., учитывающий тип помещения	0,8	0,8	-	0,8	0,8	-
6.	Площадь по договору (м ²)	873,2	873,2	-	436,6	436,6	-
7.	Итого арендная плата (стр.2х3х4х5х6) (руб.)	69 157,44	107 578,24	38 420,8	34 578,72	65315,36	30 736,64
8.	Коммун.расходы (руб.)	134 440,91	134 440,91	-	25 566,05	25 566,05	-
9.	Общезспл.расходы (стр. (7+8) x 25%)(руб.)	50 899,59	60 504,79	9 605,20	15 036,19	22 720,35	7684,16
10.	Рентабельность (стр. (7+8+9)x10% (руб.)	25 449,79	30 252,39	4 802,60	7 518,10	11 360,18	3 842,08
11.	НДС (стр. 7+8+9+10) x18% (руб.)	50 390,59	59 899,74	9 509,15	14 885,83	22 493,15	7 607,32
12.	Всего арендная плата в м-ц (стр.7+8+9+10+11) (руб.)	330 338,32	392 676,07	62 337,75	97 584,89	147 455,09	49 870,20
13.	Всего за период (стр. 12 x кол-во м-цев): (руб.)	2 973 044,88	3 534 084,63	561 039,75	195 169,78	294 910,18	99 740,40
Итого отклонений (строка 13 графа 5+строка 13 графа8) (руб.)				660 780,15			

3) По договорам аренды от 01.05.2010 № 99, от 10.01.2012 № 7-12, заключённым с ИП Поповой Т.К. на помещение площадью 16 м² для размещения парикмахерской в п. Юность, ул. Саянская, 22 установлено следующее:

- по договору от 01.05.2010 № 99 неправомерно применен коэффициент, учитывающий категорию арендатора, $K_{кат} = 1$ (прочие категории), так как Попова Т.К. является индивидуальным предпринимателем, то следовало применить $K_{кат} = 0,9$ (для субъектов малого и среднего предпринимательства). В результате, с арендатора взималась арендная плата в размере 1 850,24 руб. в месяц (без учёта затрат на содержание, НДС), следовало взимать - 1 665,22 руб.;

Также установлено, что в 2011 и 2012 годах ИП Поповой кроме арендной платы, в расчет которой была включена стоимость коммунальных услуг (тепловая энергия, вода, стоки, электроэнергия и вывоз мусора) предъявлялись к оплате счета за электроэнергию и воду. В результате сумма арендной платы была необоснованно завышена.

Аналогичное нарушение начисления арендной платы, в части применения коэффициента, учитывающего категорию арендатора $K_{кат}$ (применен коэффициент 1 вместо 0,9), установлено по договору аренды от 21.07.2010 № 108 (дополнительное соглашение от 01.01.2011 № 1) заключённому с ИП Савостьяновым А.С. для размещения мастерской по ремонту обуви на 18,5 м² в п. Юность, ул. Шушенская, д. 20А.

Следует отметить, что арендатором договоры аренды (с приложением расчётов арендной платы) подписаны и оплачены без разногласий.

4. Проверка полноты и своевременности поступления платежей от использования муниципального имущества, сдаваемого в аренду

В проверяемом периоде установлено несвоевременное поступление платежей от использования муниципального имущества, сдаваемого в аренду. Согласно представленным первичным документам и регистрам бухгалтерского учёта дебиторская задолженность по арендным платежам по состоянию на 30.09.2013 составила 682 845,03 руб.

Наибольшая сумма дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2013 числится по следующим контрагентам:

- ООО «Сантехремстрой» - 250 970,42 руб.;
- ОАО «Мегафон» - 51 591,18 руб.;
- ОАО «МТС» - 46 717,56 руб.;
- ООО «Екатеринбург-2000» - 75 000,00 руб.;
- ЗАО «Комстар-Регионы» - 96 411,74 руб.;
- ИП Мамедов А.И. - 121 007,08 руб.

Проверкой установлено, что в нарушение условий договоров оплата арендных платежей несвоевременно производилась следующими контрагентами:

- ИП Поповой Т.К. - арендная плата вносилась в кассу Предприятия в более поздние сроки, чем предусмотрено условиями договоров. Согласно карточке счета 62 «Расчёты с покупателями и заказчиками» за 2013 год, арендная плата за апрель внесена в кассу только 25.06.2013, за июль – 03.09.2013;

- ИП Мамедову А.И. начислена арендная платы за 2012 год в размере 177 303,96 руб. По состоянию на 30.09.2013 дебиторская задолженность составила – 121 007,08 руб. (срок задолженности более 8 месяцев).

В соответствии с пунктом 4 договоров аренды, в случае нарушения арендатором условия договора, в части своевременности оплаты арендодатель вправе требовать от арендатора пеню в соответствии со статьёй 359 ГК РФ за каждый день просрочки. На момент проведения проверки арендодатель своим правом не воспользовался.

В нарушение условий договора аренды, заключённым с ООО «Сантехремстрой», оплата проводилась взаимозачётами по договору аренды от 01.07.2012 № 60/12.

В нарушение пункта 9 части 2 Положения по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ № 23/2011), утверждённого Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н, в отчётах о движении денежных средств за 2011-2012 годы не выделены суммы, поступившие от арендных платежей.

5. Выборочная проверка исполнения положений коллективного договора в части выплаты 13-ой зарплаты

В проверяемом периоде на Предприятии действовали следующие Положения об условиях оплаты и стимулирования труда рабочих, руководителей, специалистов и служащих (далее - Положение):

- от 26.04.2011, утверждённое директором СГМУП «Тепловик», согласованное председателем профсоюзного комитета;
- от 01.01.2013, утверждённое директором СГМУП «Тепловик», согласованное директором департамента городского хозяйства Администрации города. Стоит отметить, что в соответствии со статьёй 112 Трудового кодекса Российской Федерации 01.01.2013 является нерабочим праздничным днем (в редакции Федерального закона от 23.04.2012 № 35-ФЗ), что вызывает сомнение в подписании документа именно этой датой.

Согласно представленным документам установлено следующее.

1) Вознаграждение по итогам 2011 года работникам Предприятия не выплачивалось. Нарушен пункт 3.7 Положения от 26.04.2011.

2) Выплата вознаграждения, по результатам финансово-хозяйственной деятельности Предприятия за 2011 год, произведена директору в сумме 362 572 руб., в соответствии с пунктом 3.1.3 приложения 1 к распоряжению Администрации города от 01.06.2011 № 1340 «Об утверждении Положения о функциях учредителя и кураторов в отношении муниципальных организаций», пункта 8.2. приложения к постановлению Администрации города от 25.11.2009 № 4730 «Об условиях оплаты труда руководителей муниципальных унитарных предприятий и акционерных обществ» (с изменениями от 01.03.2011), пунктом 5.2 трудового договора от 31.10.2008 №24 (с изменениями).

3) По итогам 2012 года работникам СГМУП «Тепловик» произведена выплата 13-ой зарплаты на общую сумму 1 625 699 руб. Выплата произведена в соответствии с Положением от 01.01.2013⁸, на основании приказа директора СГМУП «Тепловик» от 13.03.2013 № 44/3, протокола заседания комиссии по подведению итогов 2012 года и выплате 13-ой заработной платы от 13.03.2013 (далее Протокол). Согласно Протоколу, работа Предприятия по итогам 2012 года признана «удовлетворительной». Обращаем внимание, что при удовлетворительной оценке работы Предприятия по итогам 2012 года получен

⁸ Согласно пункту 5.2, Положение применяется к трудовым отношениям, возникшим до вступления его в действие в части улучшения положения работников.



убыток. Согласно приказу, выплата произведена за счет средств фонда оплаты труда. Протоколом определен список лиц, которым за прогулы, появление на рабочем месте в нетрезвом состоянии, за слабый контроль, упущения в работе, недобросовестное исполнение должностных обязанностей премия не выплачена.

4) Положением от 01.01.2013 на Предприятии предусмотрено две аналогичные по сути, но разные по расчету выплаты по итогам года:

- вознаграждение в виде выплаты 13-ой заработной платы (пункт 3.9). Условия начисления данного вознаграждения, размер, основания и источники для его выплаты определяются положением о выплате 13-ой заработной платы.

- выплата вознаграждения по итогам работы за год в размере не менее 33% тарифной составляющей расходов (средств), направляемых на оплату труда, что составляет не менее 3,96 должностного оклада за полный год (пункт 3.8), источники и условия Положением не определены. Данная выплата, согласно представленным документам, на Предприятии не производилась.

Отметим, что в Положениях (являющихся неотъемлемой частью коллективного договора) указана прямая обязанность, а не право работодателя выплачивать вознаграждения по итогам года. За нарушение или невыполнение работодателем, обязательств по коллективному договору предусмотрена административная ответственность в соответствии со статьей 5.31 КоАП РФ. Данный факт может негативно сказаться на финансовом состоянии Предприятия, так как по итогам 2011 года и 2012 года, согласно отчету о финансовых результатах, получены убытки в сумме 7 548 тыс.руб. и 10 329 тыс.руб. соответственно.

6. Выборочная проверка исполнения договорной дисциплины

6.1. Проверкой соблюдения договорной дисциплины в части заключения договоров аренды земельных участков установлено следующее.

6.1.1. В нарушение пунктов 5, 6 статьи 18 Федерального закона № 161-ФЗ, пункта 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ, статьи 608 ГК РФ без согласования собственника по договору от 01.07.2012 № 60/12 заключенному с ООО «Сантехремстрой» сдана в аренду, а фактически – в субаренду, прилегающая к складам территория площадью 750 м². Сумма арендных платежей за указанную территорию составила 245 234,43 руб. (27 248,27 руб. x 9 месяцев). Данная прилегающая к складам территория находится на земельном участке (кадастровый № 86:10:01 01 231:0332) арендуемом Предприятием у Администрации города по договору от 03.05.2005 № 444, по состоянию на 30.09.2013 сумма кредиторской задолженности СГМУП «Тепловик» перед Администрацией города составила 94 769,46 руб.

6.1.2. В соответствии со статьёй 3 решения Думы г. Сургута от 27.12.2007 № 327 - IVДГ «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город Сургут» (далее – решение Думы № 327) обязанность по оформлению прав на земельные участки возложена на лиц, обладающих правом хозяйственного ведения на здания, сооружения. Для оформления прав необходимо обратиться в уполномоченный орган Администрации города с соответствующим заявлением с приложением документов, установленных законодательством.

В нарушение указанного решения Думы города Сургута на момент проверки установлено следующее:

1) Без оформления договоров аренды используются в хозяйственной деятельности земельные участки под котельные № 1 и № 2 в п. Снежном, под котельную по ул. Крылова, КНС в п. Юность, под котельную в п. Мостоотряд-94. Соответственно арендная плата не начисляется (подтверждено регистрами бухгалтерского учета), что приводит к *недополученной выгоде* от использования муниципальной собственности и *потерям доходов бюджета города*. Расчет потерь бюджета произвести не представляется возможным из-за отсутствия информации о площади и кадастровой стоимости занимаемых земельных участков.

2) Предприятием используются в хозяйственной деятельности земельные участки, срок действия договоров аренды которых истек, новые договоры аренды не заключены и соответственно арендные платежи не поступают в бюджет города:

- от 04.03.2002 № 160 (площадь 0,3078 га) в п. Юность, ул. Саянская, 15 (для эксплуатации административного здания), срок действия - по 19.09.2011;

- от 25.03.2008 № 157 (площадь 710 кв. м) в п. Мостоотряд-94 (для эксплуатации скважины А-52), срок действия – по 08.02.2010;

- от 04.03.2002 № 161 (площадь 0,2794 га) в п. Таежный (для эксплуатации блочной котельной), срок действия – по 19.09.2011;

- от 13.02.2001 № 127 (площадь 0,61 га) в п. Медвежий угол (для эксплуатации котельной и скважины), срок действия – по 02.02.2011;

- от 25.03.2008 № 158 (площадь 109 кв. м) в п. Лесной (для эксплуатации скважины № 1 20-332), срок действия – по 08.02.2010;

- от 25.03.2008 № 159 (площадь 138 кв. м) в п. Лесной (для эксплуатации скважины № 2 А-5), срок действия – по 08.02.2010.

Согласно представленной ДИиЗО информации на новый срок вышеуказанные договоры аренды земельных участков не заключались, расчёт размера арендной платы по ним произведён до момента окончания срока действия договоров. Обращений от СГМУП «Тепловик» с заявлениями о заключении на новый срок данных договоров аренды земельных участков, а также на заключение новых договоров аренды земельных участков в адрес ДИиЗО не поступало. Также в полученной информации указано, что в соответствии с земельным законодательством оформление прав на земельные участки носит заявительный характер, то есть осуществляется на основании обращений физических и юридических лиц с соответствующими заявлениями в орган местного самоуправления.

Согласно Положению о ДИиЗО, утверждённому решением Думы города от 26.06.2012 № 199-V ДГ, департамент контролирует полноту и своевременность уплаты неналоговых доходов в бюджет городского округа, пени, штрафов по ним в соответствии с заключёнными договорами, принимает решения о возврате излишне уплаченных (взысканных) сумм и осуществляет функции в области муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа:

- контролирует соблюдение земельного законодательства, установленного режима использования земельных участков в соответствии с градостроительным зонированием территории и требованиями законодательства собственниками, арендаторами земельных участков, землепользователями, землевладельцами;

- выявляет факты нарушения земельного законодательства, а также норм и правил, установленных муниципальными правовыми актами в области земельных отношений; принимает меры к устранению и предупреждению нарушений земельного законодательства;

- контролирует исполнение договорных обязательств по договорам аренды и безвозмездного срочного пользования земельными участками.

Отсутствие должного контроля со стороны ДИИЗО повлекло потери бюджета за проверяемый период на сумму не начисленных платежей за аренду земли в размере 1 229 617,85 руб., в том числе:

- за 2011 год – 264 329,11 руб.;

- за 2012 год – 482 644,37 руб.;

- за 2013 год – 482 644,37 руб.

Расчет потерь бюджета за 2011-2013 годы на сумму не начисленных платежей за аренду земли представлен в Таблице № 3.

Таблица №3

№ п/ п	Дата, № договора, срок окончания	Кадастр. № земельного участка*	Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)*	Ставка зем. налога %	Размер арендной платы за пользование земельным участком (руб.) (гр.3*гр.4)				Итого по договору (руб.) (гр.6 + гр.7 + гр.8)
					2011 год	2012 год	2013 год		
							год	9 мес. гр.8* 9мес. 12мес.	
1/1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	от 04.03.2002 № 160 по 19.09.2011	86:10:0101 190:9	36 960 439,32	0,5	46 200,55 (гр.4*гр.5) *3мес 12 мес.	184 802,20	184 802,20	138 601,65	415 804,95
3	от 25.03.2008 № 157 по 08.02.2010	86:10:0101 231:341	2 175 447,1	1	21 754,47	21 754,47	21 754,47	16 315,85	65 263,41
4	от 04.03.2002 № 161 по 19.09.2011	86:10:01: 01218:10	8 600 546,68	1	21 501,37 (гр.4*гр.5) *3мес 12 мес.	86 005,47	86 005,47	64 504,10	193 512,31
5	от 13.02.2001 № 127 по 02.02.2011	86:10:01:01 227:8	18 251 413,3	1	167 304,62 (гр.4*гр.4) *11мес. 12 мес.	182 514,13	182 514,13	136 885,60	532 332,88
6	от 25.03.2008 № 158 по 08.02.2010	86:10:01011 82:40	333 977,09	1	3 339,77	3 339,77	3 339,77	2 504,83	10 019,31
7	от 25.03.2008 № 159 по 08.02.2010	86:10:0101 182:39	422 833,38	1	4 228,33	4 228,33	4 228,33	3 171,25	12 685
8	ИТОГО (стр.2+стр.3+стр.4+стр.5+стр.6+стр.7):				264 329,11	482 644,37	482 644,37	361 983,28	1 229 617,85

*Сведения предоставлены ДИИЗО (входящий от 05.11.2013 № 07-01-14-16675/13-0).

В нарушение пункта 2 статьи 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации ДИИЗО, как администратор доходов не исполнил свои бюджетные полномочия в части начисления, учёта и контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей за аренду земли в бюджет города.

Таким образом, отсутствие надлежащего контроля со стороны собственника земельных участков (ДИИЗО) и нарушения законодательства со стороны СГМУП «Тепловик» приводит к иждивенческому использованию муниципальной собственности.

6.2. Выборочная проверка согласования крупных сделок с собственником.

В ходе выборочной проверки соблюдения договорной дисциплины в части согласования крупных сделок, установлено нарушение подпункта 15 пункта 1 статьи 20 Закона № 161-ФЗ, пункта 3.10 Устава Предприятия, согласно которым

собственник имущества унитарного предприятия дает согласие на совершение крупных сделок, сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, и иных сделок. Предприятием заключены договоры без согласования учредителя со следующими контрагентами: БУ ХМАО – Югры Центр помощи детям, оставшимся без попечения родителей «На Калинке»; ООО «Нефтьмонтаж»; УК ДЕЗ ЦЖР; ФГКУ «1 ОФПС по ХМАО-Югре»; ООО «Снежана»; ООО «Аргус»; ООО «Элита-Мск»; СГМУП «Горводоканал»; СГМУП «ГТС»; ОГК ОАО «Сургутская ГРЭС – 1»; ООО «Сантехремстрой»; ООО «СГЭС»; Территориальная фирма «Мостоотряд-80» ОАО «МС-11»; ОАО «Сургутнефтегаз» «Федоровскнефть»; ИП Осадная Лена Равильевна; ООО «Технология и Сервис»; ОАО «УТСК»; ОАО «ЭК Восток» Тюменьэнергосбыт»; ООО «Профи-Ремонт»; Геронтологический центр; ОАО СНГ «Федоровскнефть»; МКУ ДЭАЗиИС.

6.3. Выборочной проверкой договорной дисциплины по договорам, заключенным с покупателями, заказчиками, поставщиками и подрядчиками установлен факт несвоевременного расчёта по следующим договорам, указанным в Таблице № 4.

Таблица №4

Дата/№ договора	контрагент	Предмет договора	Сумма по договору, руб.	Сумма исполнения по годам 2011, 2012, 9мес.2013	Задолженность дебиторская (+) кредиторская (-)
1	2	3	4	5	6
26.07.10 №112/1 Действует бессрочно	Территориальная фирма «Мостоотряд-80» ОАО «МС-11» (абонент)	Поставка через присоединенную сеть тепловой энергии абоненту	3 627 699	1 857 840 2 378 616 2 502 610	+338260 +509273 +23 428
19.01.12 №68 Действует бессрочно	ООО «Снежана» (абонент)	Поставка через присоединенную сеть тепловой энергии абоненту	709 588,82	581 981 265 501	+304 475 +570 976
01.01.09 №36 Действует бессрочно	ОАО СНГ «Федоровскнефть» (абонент)	Поставка через присоединенную сеть тепловой энергии абоненту	1 024 304	1306334 1295754 797269	+243525 +294385 +32724

Согласно условиям вышеуказанных договоров в случае нарушения срока оплаты абоненту начисляется пеня в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа. Документы, подтверждающие факт применения штрафных санкций за нарушение договорной дисциплины Предприятием не представлены.

Выводы

1. Бездействие Администрации города, выраженное в несвоевременном оформлении прав государственной регистрации объекта недвижимости, неявкой на судебное разбирательство, не оспаривание судебного решения и действий БТИ привело к утрате муниципального недвижимого имущества площадью 178,1 м², расположенного по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А (пункт 1.1 отчета).

2. Выявлено 56 объектов основных средств числящихся в реестре муниципального имущества ДИИЗО за Предприятием и отсутствующих на балансе СГМУП «Тепловик». Несмотря на то, что на законодательном уровне проведение обязательной сверки муниципального имущества состоящего на реестровом учете

и на балансе муниципальных предприятий и учреждений не предусмотрено, по мнению КСП периодическое проведение таких сверок необходимо, так как их отсутствие или некачественное проведение приводит к искажению (отражению недостоверной) информации о количестве и стоимости муниципального имущества числящегося в реестре муниципальной (пункт 1.2 отчета).

3. В нарушение статьи 27 Порядка № 67 СГМУП «Тепловик» не размещалась информация о проведении торгов в 2011-2012 годах на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru. (подпункт 1 пункта 2.1 отчета).

4. В нарушение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» без проведения торгов заключены договоры аренды с ООО «Сантехремстрой» от 01.07.2012 № 60/12 и от 01.09.2013 № 172/13 (подпункт 2 пункта 2.1 отчета).

5. В нарушение пункта 2 статьи ГК РФ, пункта 2 статьи 18 Федеральный закон № 161-ФЗ, пункта 9 статьи 5 Положения № 604 Предприятие сдавало в аренду муниципальное имущество без предварительного письменного согласования собственника (пункт 2.2 отчета).

6. В нарушение пунктов 5, 6 статьи 18 Федерального закона № 161-ФЗ, пункта 2 статьи 22 Земельного кодекса РФ, статьи 608 ГК РФ без согласования собственника по договору от 01.07.2012 № 60/12, заключенному с ООО «Сантехремстрой» сдана в аренду, а фактически – в субаренду, прилегающая к складам территория площадью 750 м² арендуемая Предприятием у Администрации города (пункт 6.1 отчета).

7. В результате нерационального использования производственной базы расположенной по адресу п. Юность, ул. Саянская 22 (склады промышленные в количестве 4 штуки, проходная, административно-бытовое здание с встроенным магазином) Предприятием за проверяемый период получен убыток, связанный с расходами на ее содержание в сумме 9 711 443 руб.

8. В нарушение пункта 2 статьи 1 Порядка № 553, статьи 1 Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда утвержденного решением Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-IIIГД (пункт 2.4 отчета) неправомерно заключен договор коммерческого найма от 31.07.2012 № 74 между гражданином Х и управлением учета и распределения жилья Администрации города Сургута.

9. В нарушение утвержденных методик расчёта арендной платы на 2012 - 2013 годы Предприятием некорректно применена базовая ставка стоимости арендной платы 1 м² общей площади нежилых помещений, в результате чего упущена выгода в размере 660 780,15 руб. при сдаче муниципального имущества (складов) в аренду (пункт 3 отчета).

10. Предприятием не исчислялись пени предусмотренные условиями договоров за несвоевременную оплату по договорам аренды и поставки.

11. В нарушение пункта 9 части 2 Положения по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ № 23/2011), утверждённого Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н, в отчётах о движении денежных средств за 2011-2012 годы не выделены суммы, поступившие от арендных платежей (пункт 4 отчета).

12. В нарушение пункта 3.7 Положения об оплате труда от 26.04.2011 вознаграждение по итогам 2011 года работникам Предприятия не выплачивалось (пункт 5 отчета).

13. В нарушение пункта 3.8 Положения об оплате труда от 01.01.2013 выплата вознаграждения по итогам работы за год на Предприятии не производилась (пункт 5 отчета).

14. В нарушение статьи 3 решения Думы г. Сургута № 327 на момент проверки установлено следующее:

- без оформления договоров аренды используются в хозяйственной деятельности земельные участки под котельные № 1 и № 2 в п. Снежном, под котельную по ул. Крылова, КНС в п. Юность, под котельную в п. Мостоотряд-94;

- используются в хозяйственной деятельности земельные участки, срок действия договоров аренды на которые истек, новые договоры аренды не заключены и соответственно арендные платежи не поступают в бюджет города, что повлекло потери бюджета за проверяемый период на сумму не начисленных платежей за аренду земли в размере 1 229 617,85 руб., в том числе:

- за 2011 год – 264 329,11 руб.;

- за 2012 год – 482 644,37 руб.;

- за 2013 год – 482 644,37 руб.

15. В нарушение пункта 2 статьи 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации ДИИЗО, как администратор доходов не исполнил свои бюджетные полномочия в части начисления, учёта и контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей за аренду земли в бюджет города.

16. В нарушение подпункта 15 пункта 1 статьи 20 Закона № 161-ФЗ, пункта 3.10 Устава Предприятия крупные сделки по контрагентам указанным в пункте 6.2 настоящего отчета заключались без согласования учредителя.

Предложения

Руководствуясь Положением о Контрольно-счётной палате города Сургута, в целях устранения выявленных нарушений и замечаний, Контрольно-счётная палата города предлагает:

1. Администрации города:

1. Проверить факт правомерности оформления гражданином Мамедовым А.И. технического паспорта на жилое здание общей площадью 158,2 м², расположенное по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А, числящееся до 31.08.2013 на балансе СГМУП «Тепловик» как нежилое зданием общей площадью 178,1 м² (согласно ранее оформленного технического паспорта) и являющееся муниципальной собственностью.

В случае отсутствия правовых оснований отнесения указанного объекта к жилому дому площадью 158,2 м² обратиться в судебные органы за признанием недействительными технического паспорта и свидетельства о регистрации права собственности оформленных Мамедовым А.И. на указанное здание в соответствии с действующим законодательством. Определить меру и привлечь к ответственности виновных лиц.

В случае наличия документов разрешающих перевод нежилого здания в жилое проверить правомерность принятого решения и определить меру и привлечь

к ответственности лиц принявших данное решение с последующим обращением в судебные органы.

2. Предусмотреть в Положении о порядке ведения реестра муниципального имущества либо в ином нормативно – правовом акте периодическое (не менее 1 раза в год) проведение обязательной сверки муниципального имущества состоящего на реестровом учете и на балансе муниципальных предприятий и учреждений.

3. Считаем, что Администрации города, как единственному учредителю Предприятия, необходимо принять меры по сохранению производственной базы (склады промышленные в количестве 4 штуки, проходная, административно-бытовое здание с встроенным магазином) в муниципальной собственности для удовлетворения текущей и перспективной потребности в производственных и складских помещениях либо рассмотреть вопрос о его перепрофилировании, согласно пункту 1 статьи 50 Федерального закона от 06.10.2006 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», для его дальнейшего рационального и эффективного использования в муниципальных целях.

4. Проверить факт правомерности заключения договора коммерческого найма от 31.07.2012 № 74 на квартиру № 117 расположенную по адресу г. Сургут, ул. Привокзальная, д.28. При отсутствии оснований для заключения указанного договора определить меру и привлечь к ответственности виновных лиц.

5. При заключении договоров аренды на новый срок по земельным участкам, указанным в пункте 6.1.2. настоящего отчета принять меры для взыскания упущенной выгоды в сумме не начисленных платежей за аренду земли в размере 1 229 617,85руб.

6. Провести инвентаризацию договоров аренды земельных участков срок действия которых истек, для выявления предприятий использующих земельные участки в хозяйственной деятельности без заключения договоров в целях недопущения потерь бюджета на сумму не начисленных арендных платежей.

7. В соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле в городском округе город Сургут утвержденном решением Думы г. Сургута от 16 октября 2006 г. N 99-IVДГ (с изменениями) включить в план и провести проверку СГМУП «Тепловик» по вопросу соблюдения земельного законодательства в части аренды земельных участков.

8. Разработать формы осуществления контроля (например, отчет с указанием количества и суммы заключенных договоров за установленный период) и предусмотреть меру ответственности руководителей муниципальных предприятий осуществляющих заключение договоров аренды муниципального имущества и крупных сделок без согласования собственника (куратора).

Информацию о принятых мерах и планируемых мероприятиях по устранению выявленных нарушений с указанием сроков и ответственных исполнителей направить в адрес Контрольно-счетной палаты не позднее 10.02.2014.

II. СГМУП «Тепловик»:

1. Согласовать куратором крупные сделки по действующим договорам.

2. Согласовать собственником действующие договоры аренды.

3. Обратиться в орган местного самоуправления для заключения договоров аренды земельных участков на земельные участки используемые под котельные № 1 и № 2 в п. Снежном, под котельную по ул. Крылова, КНС в п. Юность, под котельную в п. Мостоотряд-94, а также для заключения договоров аренды на земельные участки срок действия по которым истек.

4. Совместно с собственником (структурным подразделением уполномоченным Администрацией города Сургута) рассмотреть вопрос о сохранении производственной базы (склады промышленные в количестве 4 штуки, проходная, административно-бытовое здание с встроенным магазином) в муниципальной собственности для удовлетворения текущей и перспективной потребности в производственных и складских помещениях либо рассмотреть вопрос о ее перепрофилировании.

5. Определить меру и привлечь к ответственности должностных лиц, допустивших нарушения указанные в представлении КСП от 10.01.2014.

Информацию о принятых мерах и планируемых мероприятиях по устранению выявленных нарушений с указанием сроков и ответственных исполнителей направить в адрес Контрольно-счетной палаты не позднее 10.02.2014.

Приложения:

1. Копия акта КСП по результатам контрольного мероприятия от 17.12.2013 № 17 по вопросу «Проверка эффективности использования муниципального имущества, переданного в аренду Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием «Тепловик» с 01.01.2011 по текущую дату 2013 года. Выборочная проверка договорных отношений с 01.01.2011 по текущий период 2013 года» на 31 л. в 1 экз.;

2. Копия акта обследования территорий и помещений СГМУП «Тепловик» от 04.10.2013 (на 4 л. в 1 экз.);

3. Копия возражений СГМУП «Тепловик» от 24.12.2013 № 1619 к акту КСП от 17.12.2013 № 17 на 5 л. в 1 экз.;

4. Копия дополнений к возражениям СГМУП «Тепловик» от 25.12.2013 № 1634 к акту КСП от 17.12.2013 № 17 на 2 л. в 1 экз.;

5. Копия заключения КСП по итогам рассмотрения возражений СГМУП «Тепловик» от 26.12.2013 на 10 л. в 1 экз.

Руководитель
контрольного мероприятия



И.В. Кравченко

Рассмотрено
Коллегией Контрольно-счетной палаты города
(протокол от 27 декабря 2013 г. № 13)

Контрольно-счётная палата города Сургута

Акт № 17

по результатам контрольного мероприятия
«Проверка эффективности использования муниципального имущества, переданного
в аренду Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием
«Тепловик» с 01.01.2011 по текущую дату 2013 года. Выборочная проверка
договорных отношений
с 01.01.2011 по текущий период 2013 года»

«17» 12 2013

г. Сургут

Основание для проведения контрольного мероприятия:

- п. 2.1.16 Плана работы Контрольно-счётной палаты города (далее - КСП) на 2013 год, утверждённого распоряжением Председателя КСП от 28.12.2012 № 03-06-89/КСП (с изменениями);

- приказ Председателя КСП от 16.09.2013 № 03-06-69/КСП «О проведении планового контрольного мероприятия» (с изменениями от 18.09.2013).

Предмет контрольного мероприятия: муниципальное имущество.

Объект контрольного мероприятия: Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Тепловик» (далее - СГМУП «Тепловик», Предприятие).

Цель контрольного мероприятия:

1. Проверить эффективность использования муниципального имущества, переданного в аренду СГМУП «Тепловик».

2. Выборочная проверка исполнения договорных отношений.

Вопросы, подлежащие рассмотрению в рамках проведения контрольного мероприятия:

1. Анализ принятого к учёту муниципального имущества, своевременности закрепления в хозяйственное ведение, государственной регистрации права хозяйственного ведения в части имущества, сдаваемого в аренду.

2. Выборочная проверка документов, подтверждающих правомерность сдачи в аренду муниципального имущества.

3. Выборочная проверка соблюдения методики расчета арендной платы на сдаваемое в аренду муниципальное имущество.

4. Проверка полноты и своевременности поступления платежей от использования муниципального имущества, сдаваемого в аренду;

5. Выборочная проверка исполнения положений коллективного договора (иного локального нормативно-правового акта).

6. Выборочная проверка исполнения договорной дисциплины.

Проверяемый период: с 1 января 2011 года по текущий период 2013 года.

Сроки начала и окончания проведения контрольного мероприятия на объекте: с 25.09.2013 по 21.10.2013 года.



Общие сведения об объекте контрольного мероприятия

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие «Тепловик» создано на основании приказа Комитета по управлению имуществом г. Сургута от 25.02.1993 № 25 и является правопреемником ремонтно-строительного управления треста «Сургуттрансстрой».

Юридический адрес и фактическое местонахождение СГМУП «Тепловик»: 628410, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, поселок Юность, улица Саянская, дом 15.

Предприятие осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом, утверждённым распоряжением Администрации города от 13.11.2010 года № 3422 (в период с 01.01.2010 по 17.01.2013) и распоряжением Администрации города Сургута от 18.01.2013 № 162 (в период с 18.01.2013 по настоящее время).

СГМУП «Тепловик» является юридическим лицом, коммерческой организацией, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглую печать, штампы, бланки со своим наименованием, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Функции учредителя СГМУП «Тепловик» осуществляет Администрация города Сургута, функции куратора – департамент городского хозяйства Администрации города Сургута (далее – ДГХ).

Предприятие создано с целью теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения жилищного фонда и временного бесхозного жилья, объектов производственного и социально-культурного назначения города Сургута.

Для достижения поставленных целей СГМУП «Тепловик» осуществляет, в том числе, производство, закупку, передачу, перепродажу, распределение и продажу тепловой энергии и воды, производство тепловой энергии с использованием паровых и водогрейных котлов и др.

Согласно Уставу, единоличным исполнительным органом СГМУП «Тепловик» является директор. Приказом комитета по управлению имуществом городской Администрации города Сургута от 21.01.1994 № 19 на должность директора СГМУП «Тепловик» назначен Джабраилов Али Магомедович, работающий в данной должности на момент проведения контрольного мероприятия.

Бухгалтерский учёт в СГМУП «Тепловик» осуществляется бухгалтерской службой, возглавляемой главным бухгалтером. Обязанности главного бухгалтера в проверяемом периоде исполняли:

- Климентова Марина Юрьевна в период с 24.02.2011 по 07.04.2011 – в должности заместителя главного бухгалтера (приказ от 24.02.2011 № 23к), с 07.04.2011 по 08.01.2013 – в должности главного бухгалтера (приказ от 07.04.2011 № 46к), 09.01.2013 по с 19.03.2013 – в должности заместителя главного бухгалтера (приказ от 09.01.2013 № 2к);

- Попова Ольга Ивановна с 20.03.2013 по 23.05.2013 (приказ от 20.03.2013 № 55/1к), с 24.05.2013 по настоящее время, в связи с изменением фамилии - Макарусь Ольга Ивановна (приказ от 24.05.2013 № 94).

Бухгалтерский учёт на Предприятии ведётся с применением компьютерной программы «1С-8: Бухгалтерия», на основании Положения об учётной политике СГМУП «Тепловик» для целей бухгалтерского учёта, утверждаемого приказом директора Предприятия: от 31.12.2009 № 1 (с изменениями от 31.12.2011) на 2011-2012 годы; от 31.12.2012 № 177 на 2013 год.

Предприятие зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 22.03.1993 № 02-4420 (до 01.07.2002), с 01.10.2002 присвоен государственный регистрационный № 1028600586134.

СГМУП «Тепловик» состоит на учёте в Инспекции Федеральной налоговой службы России по г. Сургуту ХМАО-Югры, ИНН – 8602001408.

Проверка СГМУП «Тепловик» осуществлена на основании представленных первичных документов (договоры, акты выполненных работ, акты сверок взаимных расчётов, акты взаимозачётов, платежных документов), анализа регистров бухгалтерского учёта Предприятия, бухгалтерской отчетности.

СГМУП «Тепловик» обеспечило доступ и использование специалистами КСП информационной базы данных программного комплекса «1С: Бухгалтерия».

1. Анализ принятого к учёту муниципального имущества, своевременности закрепления в хозяйственное ведение, государственной регистрации права хозяйственного ведения в части имущества, сдаваемого в аренду

В соответствии со статьёй 294 Гражданского кодекса имущество принадлежит муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения. В проверяемом периоде на муниципальном уровне порядок управления и распоряжения имуществом, находящимся в хозяйственном ведении, утверждён решением Думы города от 07.10.2009 № 604-IV ДГ (далее – Положение № 604).

В ходе контрольного мероприятия установлено следующее.

1.1. Согласно представленным первичным документам и данным регистров бухгалтерского учёта установлено, что в проверяемом периоде Предприятие сдавало в аренду часть муниципального имущества, которое закреплено за СГМУП «Тепловик» на праве хозяйственного ведения. Данная информация представлена в Таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Муниципальное имущество	№, дата договора о закреплении мун.имущества на праве хоз ведения	№, дата свидетельства о гос. регистрации права хоз.ведения	Место нахождения
1.	Административное здание (инв. №010000735)	Соглашение от 13.07.2001 о внесении дополнений в договор от 25.03.1999 № 14	от 19.09.2001 серия 86-АА № 263026	п. Юность, ул. Саянская, 15
2.	Административно-бытовое здание с встроенным магазином (инв. № 010000972)	Доп. соглашение от 11.01.2005 № 13 о внесении доп-ий в договор от 25.03.1999 № 14	12.10.2010 серия 86-АА № 116683	п. Юность, ул. Саянская, 22
3.	Склад промышленный №10 (инв. № 010000197)	Договор от 25.03.1999 № 14	от 02.11.2011 серия 86-АБ № 327256	п. Юность, ул. Саянская, 22
4.	Склад промышленный №11 (инв. № 010000196)	Договор от 25.03.1999 № 14	от 02.11.2011 серия 86-АБ № 323361	п. Юность, ул. Саянская, 22
5.	Здание почты (инв. № 010000183)	Приказ комитета по управлению гос.имуществом от 02.12.1992 № 207 «Об учреждении МП «Тепловик»	Св-во мун.соб-ти, хоз.ведения не оформлено	п. Юность, ул. Шушенская, 20А.

1.2. В проверяемом периоде по состоянию на 30.08.2013 года на балансе СГМУП «Тепловик» числился объект основного средства «Почта» (инвентарный № 010000183), расположенный по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А. Указанное основное средство введено в реестр муниципального имущества на основании приказа комитета по управлению государственным имуществом ХМАО от 02.12.1992 № 207 с реестровым № 0921406, с 01.03.1997 данное помещение учитывается на балансе СГМУП «Тепловик». Согласно первоначальному техническому паспорту от 04.10.1996 (погашен 29.06.2010), выданному Сургутским БТИ на нежилое строение здание «Почта», в разделе «регистрация права собственности» указаны документы, устанавливающие право собственности СГМУП «Тепловик» (приказ от 02.12.1992 № 207, договор от 04.10.1994 № 28), определение назначения объекта – почта, отделение сбербанка, жилая квартира, согласно экспликации к поэтажному плану строения общая площадь составила 167 м², в том числе жилая 47,5 м². В 2010 году СГМУП «Тепловик» оформил новый технический паспорт по состоянию на 29.06.2010, в котором указанный объект числится как нежилое здание, назначение – бытовое обслуживание, общественное питание, жилое, согласно экспликации к поэтажному плану строения общая площадь составила 178,1 м², в том числе жилая 47,3 м². В сведениях о правообладании СГМУП «Тепловик» не указан. Документы, подтверждающие право закрепления данного объекта в хозяйственное ведение, у Предприятия отсутствуют. Согласно уведомлению об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 28.06.2012 №03/055/2012-65 право собственности на указанное имущество не зарегистрировано, согласно справки БТИ от 30.08.2011 №13153 сведения о принадлежности объекта, расположенного по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А в БТИ отсутствуют. По данному объекту СГМУП «Тепловик» были заключены следующие договоры:

1) на сдачу в аренду нежилого помещения индивидуальным предпринимателям (далее – ИП) общей площадью 118,4 м²:

- ИП Мамедову А.И. с целью размещения столовой по договорам от 24.08.2009 № 134, от 25.07.2010 №107, площадью 85,8 м², дополнительным соглашением от 01.01.2011 № 1 арендуемая площадь увеличена на 14,1 м.кв. и составила 99,9 м², от 10.01.2012 №1-12С;

- ИП Савостьянову с целью размещения мастерской по договорам от 21.07.2010 № 108, дополнительные соглашения от 01.01.2011 № 1, от 10.01.2012 № 3-12, площадью 18,5 м².

2) на оказание коммунальных услуг физическому лицу, общая площадь по техническому паспорту 47,3 м².

- Мамедову А.И. по договору от 01.01.2009 без номера, на оказание услуг по холодному водоснабжению и водоотведению. Дополнительным соглашением от 27.07.2010 договор продлен на неопределенный срок (до расторжения по обоюдному согласию, либо по инициативе одной из сторон) и дополнен пунктом - оказание услуг по отоплению. Общая площадь в договоре не указана, отапливаемая площадь (пункт 1.3) составила 43,5 м².

3) на оставшуюся площадь 12,4 м², являющейся разницей между общей площадью здания по техническому паспорту (178,1 м²) и используемой (165,7 м²), договора не представлены. По устным пояснениям начальника юридического отдела СГМУП «Тепловик» сведениями об использовании этой площади Предприятие не располагает.

Р.В.Ис.

В июле 2012 года Мамедов А.И. как физическое лицо обратился в Сургутский городской суд ХМАО – Югры с исковым заявлением о признании права собственности на жилой дом в силу приобретательной давности, при этом площадь жилого дома указана не была. В исковом заявлении Мамедов А.И. указал, что зарегистрирован в жилом доме, находящемся по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А с 11.12.1985 года, в котором проживает с момента регистрации, самостоятельно несет расходы по его содержанию (своевременно оплачивает коммунальные услуги, проводит ремонтные работы). Стоит заметить Мамедов А.И., как физическое лицо проживал, оплачивал коммунальные услуги и проводил ремонтные работы в жилом помещении (расположенном по вышеуказанному адресу) общей площадью 47,3 м². К исковому заявлению были приложены следующие документы:

- копия технического паспорта на жилой дом площадью 158,2 м², (оформлен Мамедовым по состоянию на 20.04.2012);
- уведомление об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 28.06.2012 № 03/055/2012-65;
- справка БТИ от 30.08.2011 №13153 об отсутствии сведений о принадлежности объекта;
- акт обследования от 21.06.2012 по факту проживания Мамедова А.И. на момент проведения обследования, выданный СГМУП «Тепловик» (площадь проживания в акте не указана);
- копия выписки из домовой книги (площадь проживания не указана, от руки написана дата прописки, заверена штампом «копия верна» и печатью ООО «УК ДЕЗ Центрального жилого района» дата завершения не указана);
- адресная справка от 21.06.2012 по факту проживания Мамедова А.И. по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А, выданная отделом УФМС России ХМАО – Югры в Сургуте;
- справка о регистрации Мамедова А.И. от 06.07.2012, выданная СГМУП «Тепловик» (указана общая площадь 53 м², вид собственности – бесхозная);
- договор о пользовании коммунальными услугами и эл.энергии жильцами от 01.01.1998, заключённый между МП «Тепловик» и Мамедовым А.И., площадь в данном договоре не указана;
- договор-подряда от 31.03.2007 № 12 на выполнение ремонтных работ, заключённый между Мамедовым А.И. и ООО «Северспецстроймонтаж»;
- договор – подряда с физическим лицом от 31.03.2006 № 07 на выполнение работ по ремонту жилого дома по адресу г. Сургут, п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А заключённый между Мамедовым А.И. и ООО «Ника».

Решением Сургутского городского суда ХМАО – Югры от 27.08.2012 (вступило в силу 03.10.2012) № 2-4795/2012, за истцом Мамедовым Азизом Исфандияр оглы признано право собственности на жилой дом, расположенный по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А. Ни *ответчик* (Администрация города Сургута), ни *третьи лица* (СГМУП «Тепловик, представители Росреестра), уведомленные должным образом, на заседания суда не явились. В Решении суда указывается, что: «из материалов дела не усматривается, что на спорное имущество претендуют иные лица». Данное решение могло быть обжаловано в течение месяца в суде ХМАО – Югры путем подачи апелляционной жалобы в Сургутский городской суд. Апелляция со стороны Администрации города (ответчика) в установленные сроки не подавалась.



По истечении срока подачи апелляции (месяц) СГМУП «Тепловик» (третье лицо) в адрес Сургутского городского суда ХМАО – Югры подало заявление от 09.11.2012 № 1846 «О разъяснении решения суда», в котором было указано, что в Решении суда имеются неясности в отношении определения общей и жилой площади в квадратных метрах жилого дома, признанных за Мамедовым А.И., так как Мамедов А.И. занимал под жилое назначение часть помещения общей площадью 43,5 м², в том числе жилой – 29,8 м², соответственно и договор на оказание коммунальных услуг Мамедов А.И. заключил и обязался оплачивать на жилое помещение общей площадью 43,5 м². Однако, 31.10.2012 года Мамедов А.И. обратился в СГМУП «Тепловик» с заявлением об открытии лицевого счета на жилое помещение принадлежащее ему на праве собственности общей площадью 158,2 м. кв. К данному заявлению было приложено свидетельство о государственной регистрации права от 29.01.2012 серии 86-АБ № 520704, выданное на основании Решения Сургутского городского суда ХМАО – Югры от 27.08.2012, в связи с этим СГМУП «Тепловик» обращается в суд, вынесший решение, для уточнения резолютивной части. Из определения Сургутского городского суда ХМАО – Югры от 19.12.2012 №2-4795/2012: «Решение суда сторонами не оспаривалось и вступило в законную силу. Во исполнение вступившего в законную силу решения суда, право собственности Мамедова А.И. на жилой дом по адресу п. Юность, ул. Шушинская, д. 20 А зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 29.10.2012 года, выдано свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом общей площадью 158,2 м²». Также из определения следует, что представитель истца Мамедова А.И. не согласился с заявлением третьего лица, которым является СГМУП «Тепловик», так как истцом был изготовлен технический паспорт по состоянию на 20.04.2012, в котором указано, что жилой дом имеет площадь 158,2 м² и данный документ был представлен истцом при обращении в суд. Представитель ответчика – Администрация города Сургута поддержала заявление СГМУП «Тепловик», поскольку суду не было известно, что часть спорного помещения является муниципальной собственностью. Изучив заявления представителей сторон, суд пришел к выводам, что: «В результативной части решения не имело неточностей в указании площади жилого дома, на который за истцом было признано право собственности, так как площадь объекта недвижимости судом не указывалась. ... Спора о площади занимаемого истцом объекта недвижимости заявлено не было, в связи с чем, предмет судебного разбирательства не являлась. Под видом разъяснения решения суда СГМУП «Тепловик» фактически просит разрешить имеющийся спор о праве муниципальной собственности на часть объекта недвижимости. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРП». Данное определение суда в установленные сроки 15 дней Администрацией города Сургута обжаловано не было.

СГМУП «Тепловик» 27.03.2013 года было подано заявление на имя прокурора города Понаморева А.К., с просьбой в порядке проведения прокурорского надзора проверить соблюдение законов при вынесении судьёй Сургутского городского суда ХМАО – Югры Луданой Г.А. решения от 27.08.2012 №2-4795/2012, опротестовать вышеуказанное решение, проверить законность действий СГМУП БТИ г. Сургута при разработке и выдаче технического паспорта на строение и приобщение его к жилому. В ответе, полученном от Прокуратуры г.Сургута ХМАО – Югры от 29.04.2013 №1419, указано, что гражданские дела о признании права собственности не относятся к

категории дел, по которым участие прокурора является обязательным, а также судебные постановления подлежат обжалованию в порядке и в сроки, установленные главами 39 и 41 Гражданского процессуального кодекса РФ. По доводам о проведении проверки на предмет законности в действиях СГМУП БТИ было пояснено, что в соответствии со статьёй 254 Гражданского процессуального кодекса РФ, в случае несогласия с действиями органа государственной власти местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, гражданин вправе оспорить их в суде. В случае несогласия с действиями должностных лиц органов по технической организации предприятие вправе оспорить их в установленном законом порядке. Администрацией действия БТИ оспорены не были.

На основании вышеизложенного, постановлением Администрации города от 17.07.2013 № 5121 указанный объект основных средств площадью 178,1 м² исключен из реестра муниципального имущества города Сургута и списан с балансового учёта Предприятия. Таким образом, бездействие Администрации города, выраженное в несвоевременном оформлении прав государственной регистрации объекта недвижимости, неявкой на судебное разбирательство, не оспаривания судебного решения и действий БТИ привело к утрате муниципального имущества площадью 178,1 м².

1.3. Выборочная проверка учета основных средств

По состоянию на 01.01.2013 согласно данным регистров бухгалтерского учета общая балансовая стоимость основных средств числящихся на Предприятии составила 456 554 819,30 руб., остаточная стоимость основных средств составила 301 703 923,21 руб.

В ходе проверки сделан запрос в ДИИЗО (исходящий от 25.10.2013 № 01-27-1133/13КСП) о предоставлении сведений о муниципальном имуществе, находящемся в пользовании у СГМУП «Тепловик» на праве хозяйственного ведения по состоянию на 01.01.2013. Согласно полученному ответу (входящий от 07.11.2013 № 07-01-14-16840/13-0) в реестре муниципального имущества балансовая стоимость основных средств СГМУП «Тепловик» составила 456 554 819,30 руб., что соответствует данным проверки. Остаточная стоимость основных средств составила 301 704 445,60 руб., что на 522,39 руб. больше чем указано в бухгалтерских регистрах Предприятия.

Выборочной сверкой по состоянию на 01.01.2013 выявлено 56 объектов основных средств числящихся в реестре муниципального имущества ДИИЗО за Предприятием и отсутствующих на балансе СГМУП «Тепловик», что отражено в Таблице № 2.

Таблица № 2

№ п/п	Наименование имущества	Адрес	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Реестровый №
1	АС машина КО-503	п. Юность, Мо-94	0		905364
2	склад	пос.Юность	2471	1502	905202
3	гараж	пос.Юность	39761	35785	905201
4	реф-вагон	пос.Юность	-	-	905199
5	Артскважина	пос.Юность	-	-	1405751
6	Теплосети к школе	пос.Снежный	71026	56821	1404246
7	КЛ-0,4кВ ВВГнг к ГРП (электросн.)	пос.Снежный	3837	3616	1405851
8	+ВЛ-0,4КВ ТП-4	улица Линейная, дом 20	-	-	1405237

№ п/п	Наименование имущества	Адрес	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Реестровый №
9	+ВЛ-0,4КВ ТП-2	улица Саянская, д. 7	-	-	1405234
10	+ВЛ-0,4КВ КТПН-3	улица Саянская	-	-	1405217/003
11	+ВЛ-0,4КВ КТПН-3	улица Линейная	-	-	1405217/002
12	+ВЛ-0,4КВ КТПН-3	улица Линейная	-	-	1405217/001
13	Водозаборная скважина №СР-705	пос.Юность	-	-	1406230
14	Нежилое здание "Скважина №7560"	пос.Мк-32	-	-	1406228
15	Столярный цех		67422	-	921408
16	Прачечная		-	-	921407
17	квартира №60	ул. Профсоюзов, дом 32, кв.60	-	-	1300953/60
18	квартира №88	пр. Комсомольский, дом 44/2, кв.88	-	-	1301108/88
19	Кабельная линия 0,4кв к котельной №2	пос.Снежный	243264	-	1406092/2
20	КНС школы 11	пос.Юность	275575	-	1404220
21	резервуар 250 куб.м.	пос.Гидростроитель	32042400	22616592	1400065
22	сети теплоснабжения	улица Псо-34	-	-	1404842
23	КЛ-0,4	пос.Юность	-	-	1404650
24	автомашина (водовозка) ГАЗ-53		-	-	901952
25	автомашинна ассенизаторная ГАЗ-53		-	-	901951
26	сети горячего водоснабжения	улица Псо-34	-	-	1404843
27	напорный канализационный коллектор	пос.Снежный	812465	744974	1404259
28	здание магазина №25	пос.Юность			905196
29	подстанция КТПН	пос.Гидростроитель	6385536	400422	1400069
30	теплосети пионерлагеря	пос.Снежный	1939642	387924	1404248
31	сети канализационные	пос.Снежный	12782	10907	1404245
32	здание котельной 8	пос.Снежный	1652596	946801	1404241
33	реф-вагон	пос.Юность	-	-	905200
34	ЗИЛ ММЗ-4502	пос.Юность, пос.Мо-94	-	-	905363
35	бульдозер	пос.Юность, пос.Мо-94	-	-	905362
36	тепловые сети	пос.Снежный	1701967	1197050	1404249
37	теплосети к магазину	пос.Снежный	3183739	2547505	1404247
38	дренаж школы 11	пос.Юность	1570059	-	1404221
39	тепловые сети	пос.Снежный	10024,5	0	1404250
40	насоснопневматическая установка	пос.Гидростроитель	47428992	3234042	1400066
41	водозаборная скважина №07026	пос.Юность	167438	-	1406236
42	котел КВЗГ-4, 64 гкал/час с техни- ческим оборудованием в кол. 2 шт.	Кедровый Лог	13624412	12943161,86	925141
43	+ВЛ-0,4КВ КТПН-5	улица Саянская, дом 46/6-65	-	-	1405222
44	Блок-кубик		883216	-	921409
45	Котельная	пос.Мк-32	-	-	1404645
46	Водозаборная скважина №7560	пос.Юность	-	-	1406231
47	Здание ГРП	пос.Лунный	1380	-	1406655
48	Скважина	пос.Юность	10935	-	1404647
49	Артскважина	пос.Юность	-	-	1405752
50	Внутриквартальные сети нализации	улица Шушенская,15	-	-	1404615

Р/Вн
Р/Вн

№ п/п	Наименование имущества	Адрес	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Реестровый №
51	Водозаборная скважина №А-33	пос.Юность	-	-	1406234
52	Сети холодного водоснабжения к магазину	пос.Снежный	23550,85	452097	1404240
53	Водозаборная скважина №А-33	Пос.Юность	-	-	1406234
54	Водозаборная скважина №СР-971	Пос.Юность	-	-	1406233
55	Водозаборная скважина №А-32	Пос.Юность	-	-	1406232
56	Дом контора	Пос.Юность	-	-	905198

Согласно письменному пояснению главного бухгалтера СГМУП «Тепловик» от 03.10.2013, сверка имущества числящегося на балансе Предприятия с ДИиЗО происходит посредством программного Модуля (таблицы в электронном виде) который обновляется раз в квартал через интернет.

Наличие расхождений данных Предприятия и реестра муниципальной собственности свидетельствует о некачественном проведении сверки имущества либо ее отсутствии.

2. Выборочная проверка документов, подтверждающих правомерность сдачи в аренду муниципального имущества

Выборочной проверкой документов, подтверждающих правомерность сдачи в аренду муниципального имущества, установлено следующее.

2.1. Соблюдение порядка проведения конкурсов на право заключения договоров аренды муниципального имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов, за исключением заключения договоров аренды на размещение сетей связи.

Порядок проведения конкурсов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, в соответствии с пунктом 5 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установлен Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса» (далее – Порядок № 67).

Постановлением Правительства РФ от 28.09.2010 № 767 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов» (действующим с 01.01.2011), Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (действующим с 10.09.2012) определен официальный сайт для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru.

Предприятием размещение информации о проведении торгов в 2011-2012 годах на официальном сайте РФ не осуществлялось. В следствие, чего СГМУП «Тепловик» нарушена статья 27 Порядка № 67, согласно которой информация о проведении



конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет, определённом Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов) без взимания платы. Согласно письменным пояснениям начальника юридической службы Предприятия, до сентября 2013 года информация размещалась на официальном сайте Предприятия. В настоящее время информация о торгах в режиме онлайн утеряна в связи с ликвидацией старого сайта.

В нарушение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» с ООО «Сантехремстрой» без проведения торгов заключены договоры аренды от 01.07.2012 № 60/12 срок действия до 31.03.2013 на сумму 357 586,59 руб. в месяц и от 01.09.2013 № 172/13 срок действия по 31.10.2013 на сумму 97 584,89 руб. в месяц.

Неразмещение (несвоевременное размещение) информации о торгах на официальном сайте, влечет административную ответственность предусмотренную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КОАП).

С августа 2013 года информация о торгах СГМУП «Тепловик» в соответствии с действующим законодательством размещается на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

2.2. Проверка договоров аренды муниципального имущества на наличие согласований собственника.

В ходе проверки представлены следующие документы:

- согласования ДииЗО на сдачу в аренду муниципального имущества (исх. от 15.04.2010 № 14-5357/10(05) сроком на 11 месяцев; исх. от 17.05.2013 № 07-01-14-7315/13-0 без указания срока);

- согласования ДГХ на сдачу в аренду муниципального имущества (исх. от 12.05.2010 № 09-02-1621-0 сроком на 11 месяцев, исх. от 06.06.2013 № 09-02-2608/13-0-0 сроком на 3 года);

- договоры сдаваемого в аренду муниципального имущества (Таблица 3).

Таблица 3

№ п/п	Арендатор, дата и № договора, дополнительные соглашения, срок действия	Предмет аренды, сумма ежемесячной арендной платы		
		2011 год	2012 год	9 м-цев 2013 года
1	2	3	4	5
1.	Административное здание в п. Юность, ул. Саянская, 15			
1.1.	ЗАО «Урал-Контейнер»: 2011г. - договор от 21.07.10 № 110 (с 21.07.2010 по 21.06.2011)**, доп.согл. от 01.01.2011 № 1, доп.согл. от 22.06.11 № 1 (продлен до 31.12.2011); 2012 г. – договор от 10.01.12 № 4-12 (с 01.01.2012 по 30.11.2012), доп.согл. от 01.12.2012 №2 (продлен до 31.12.2012); 2013 г. – доп.согл. от 01.01.13 № 3 (продлен до 31.03.2013), доп.согл. от 31.03.2013 № 3/1 (продлен до 31.05.2013), доп.согл. от 31.05.2013 № 4 (продлен до 30.06.2013) к договору от 10.01.2012 № 4-12	2 помещения под офис: 19,6 м ² и 17,6 м ² коридор – 15,12 м ² 39 252,45 руб.	2 помещения под офис: 19,6 м ² и 17,6 м ² , коридор – 15,12 м ² . 44 330,01 руб.	1 помещение под офис 19,6 м ² , коридор – 15,12 м ² . С 01.01.2013 по 14.06.2013 – 29 658,95 руб., с 15.06.2013 – 18 873,02 руб.

1	2	3	4	5
1.2.	ООО «Сантехремстрой»: 2011 г. – договор от 21.07.10 № 112 (с 21.07.2010 по 21.06.2011)**, доп.согл. от 22.06.10 № 2 (продлен до 31.12.2011); 2012 г. – договор от 10.01.12 № 2-12 (с 01.01.2012 по 30.11.2012), доп.согл. от 01.02.2013 № 1, доп.согл. от 01.12.2012 № 2 (продлен до 31.12.2012); 2013 г. – доп.согл. от 01.01.13 № 3 (продлен до 31.03.2013), доп.согл. от 31.03.2013 № 4 (продлен до 31.05.2013), доп.согл. от 29.05.2013 № 5 (продлен до 30.06.2013), доп.согл. от 30.06.2013 № 6 (продлен до 30.09.2013) к договору от 10.01.12 № 2-12	2 помещения под офис: 13,1 м ² и 13,3 м ² 22 470,02 руб.	3 помещения под офис: 13,1 м ² , 13,3 м ² 15,5 м ² , коридор – 14,8 м ² С 01.01.2012 по 31.01.2012 – 25 459,07 руб., с 01.02.2012 – 49 953,35 руб.	3 помещения под офис: 13,1 м ² , 13,3 м ² , 15,5 м ² , коридор – 14,8 м ² 33 211,07 руб.
1.3.	Приобский ф-л ОАО «Региональный технический центр» (с 2012 г.- ЗАО «Комстар-Регионы»): 2011 г. – договор от 21.07.10 № 109 (с 21.07.2010 по 21.06.2011)**, доп.согл. от 01.01.2011 № 1, договор от 22.06.2011 № 19 (с 22.06.2011 по 22.05.2012). Соглашение о расторжении от 30.12.2011 (с 01.01.2012); 2012 г. – договор от 10.01.12 № 5-12 (с 01.01.2012 по 30.11.2012) доп.согл. от 01.12.2012 № 1 (продлен до 31.12.2012); 2013г. – договор от 01.07.13 № 123/13*	9,13 м² для размещения оборудования связи на первом этаже здания. С 01.01.2011 по 21.06.2011 - 7 090,08 руб., с 22.06.2011 по 22.05.2012 – 7 381,18 руб.	9,13 м² для размещения оборудования связи на первом этаже здания. 8 378,47 руб.	9,13 м² для размещения оборудования связи на первом этаже здания. 14 834,76 руб.
2.	Административно-бытовое здание с встроенным магазином в п. Юность, ул. Саянская, 22			
2.1.	ИП Попова Т.К.: 2011 г. - договор от 01.05.10 № 99 (с 01.05.2010 по 31.03.2011)**; доп.согл. от 01.01.11 № 1; доп.согл. от 31.03.2011 № 2 (с 01.04.2011 по 31.12.2011); 2012 г. – договор от 10.01.12 № 7-12 (с 01.01.2012 по 30.11.2012); доп.согл. от 01.12.2012 № 1 (продлен до 31.12.2012); 2013 г. – доп.согл. от 01.01.13 № 2 (продлен до 31.03.2013), доп.согл. от 30.03.2013 № 3 (продлен по 30.06.2013); доп.согл. от 30.06.2013 № 4 (продлен по 30.09.2013) к договору от 10.01.12 № 7-12	помещение 16 м ² под размещение парикмахерской. 5 919,64 руб.	помещение 16 м ² под размещение парикмахерской. 9 639,01 руб.	помещение 16 м ² под размещение парикмахерской. 7 362,37 руб.
2.2.	ФГУП «Почта России»: 2011 г. - договор от 21.07.10 № 111-363/10** (с 21.07.2010 по 21.06.2011). Соглашение о расторжении договора аренды от 31.10.11	помещение 49 м² для размещения отделения почтовой связи. 12 365,11 руб.	-	-
2.3.	ООО «Торговый дом «Татарстан»: 2013 г. - договор от 01.02.13 № 72/13 (с 01.02.2013 по 01.07.2013). Соглашение о расторжении договора от 08.02.2013 б/н	-	-	помещение 55,7 м² для размещения магазина. 60 703,74 руб.

1	2	3	4	5
3.	Склады № 10 и № 11 в п. Юность, ул. Саянская, 22			
3.1.	ООО «Сантехремстрой»: 2012-2013 гг. - договор от 01.07.2012 № 60/12 (с 01.07.12 по 31.03.13)	-	2 склада общей площадью 873,2 м ² и прилег. территория 750 кв. м для размещения производ.базы. 357 586,59 руб.	2 склада общей площадью 873,2 м ² и прилег. территория 750 кв. м для размещения производ. Базы. 357 586,59 руб.
4.	Склады № 11 в п. Юность, ул. Саянская, 22			
4.1.	ООО «Сантехремстрой»: 2013 г. - договор от 01.09.2013 № 172/13 (с 01.09.13 по 31.10.13)	-	-	склад площадью 436,6 м ² для размещения авто-транспорта и складирования ТМЦ. 97 584,89 руб.
5.	Здание почты в п. Юность, ул. Шушенская, 20А			
5.1.	ИП Мамедов А.И.: 2011 г. – договор от 25.07.10 № 107 (с 25.07.2010 по 25.06.2011)**, доп.согл. от 26.06.2011 № 2 (продлен до 30.09.2011), доп.согл. от 01.10.2011 № 3 (продлен до 30.11.2011), доп.согл. от 01.11.2011 № 4 (продлен до 31.12.2011); 2012 г. – договор от 10.01.12 № 1-12 (с 01.01.2012 по 30.11.2012)	99,9 м ² для размещения столовой. С 01.01.2011 по 31.10.2011 - 14 399,29 руб.; с 01.01.11 – 13 747,40 руб.	99,9 м ² для размещения столовой. 14 775,33 руб.	-
5.2.	ИП Савостьянов: 2011 г. – договор от 21.07.10 № 108 (с 21.07.2010 по 21.06.2011)**, доп.согл. от 01.01.2011 №1, доп.согл. от 22.06.2011 № 2 (продлен до 31.08.2011), доп.согл. от 01.09.2011 № 3 (продлен до 30.11.2011), доп.согл. от 01.12.2011 № 4 (продлить до 31.12.2011); 2012 г. – договор от 10.01.12 № 3-12 (с 01.01.2012 по 30.11.2012), доп.согл. от 01.12.2012 № 1 (продлить до 31.12.2012)	18,5 м ² для размещения мастерской по ремонту обуви. 1 081,89 руб.	18,5 м ² для размещения мастерской по ремонту обуви. С 01.01.2012 по 30.11.2012 - 1 352,37 руб., с 01.01.2012 до 31.12.2012 – 741,13 руб.	-
6.	ОАО «Мегафон»: 2011-2013 г. – договор от 31.12.2009 № 169 (бессрочный)	размещение базовой станции сотовой радиотелефонной связи и ее антенн на блочной котельной в п. Таежный 27 500 руб.		
7.	ОАО «МТС»: 2011-2013 г. – доп.согл. от 17.12.2010 № 6 (с 31.12.2006 по 31.12.2011), доп.согл. от 01.01.2012 № 7 (продлен до 31.12.2012), доп.согл. от 01.07.2013 № 8 (продлен до 31.12.2013) к договору от 20.12.2001 № 322/16.	размещение базовой станции сотовой радиотелефонной связи под дымовой трубой котельной №5 в п. Таежный. 30 000 руб.		
8.	ООО «Екатеринбург-2000»: 2013 г. – договор от 06.02.13 № 739-У (с 06.02.2013 по 06.12.2013)	-	-	размещение антенн на крыше, базовой станции – на 1 эт. здания по ул. Саянская, 15 25 000 руб.

* Договор аренды от 01.07.2013 №123/13, заключенный с ЗАО «Комстар-Регионы» для размещения сетей связи в административном здании (инв. №010000735), расположенном в п. Юность, ул. Саянская, д. 15, направлен арендатору для подписи (исх. от 25.06.2013 №88-100), но на момент окончания проверки – 21.10.2013 согласно слов арендодателя подписанный договор не возвращен, а услуги оказываются.

**на данное имущество получено согласование на сдачу в аренду сроком на 11 месяцев ДИиЗО и ДГХ (ДИиЗО - исх. от 15.04.2010 № 14-5357/10(05), ДГХ – исх. от 12.05.2010 № 09-02-1621-0).

В.В.Кес

Из Таблицы 3 видно, что в нарушение пункта 2 статьи 295 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), пункта 2 статьи 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ), пункта 9 статьи 5 Положения № 604 Предприятие сдавало и сдает в аренду муниципальное имущество без предварительного письменного согласования собственника (договоры в Таблице 3 не обозначенные «**»).

В нарушение пунктов 5, 6 статьи 18 Федерального закона № 161-ФЗ, пункта 12 статьи 14 Положения № 604 без согласования собственника по договору от 01.07.2012 № 60/12 (срок действия по 31.03.2013), сдана в аренду, а фактически – в субаренду, прилегающая территория к складам площадью 750 м². Сумма арендных платежей за указанную территорию составила 245 234,43 руб. (27 248,27 руб. х 9 месяцев). Данная прилегающая к складам территория находится на земельном участке (кадастровый № 86:10:01 01 231:0332) арендуемом Предприятием у Администрации города по договору от 03.05.2005 № 444, по состоянию на 30.09.2013 сумма кредиторской задолженности 94 769,46 руб. Срок действия договора – с 01.07.2012 по 31.03.2013.

По договору аренды от 01.09.2013 № 172/13 заключённому с ООО «Сантехремстрой» на срок с 01.09.13 по 31.10.13, Предприятием к проверке представлено письмо, направленное в адрес ДГХ (исх. от 01.09.2013 № 177/13) с просьбой разрешить заключить договор аренды муниципального имущества. Входящий регистрационный номера ДГХ на письме отсутствует, на письме виза: Согласовано 01.09.13, подпись без расшифровки. По устным пояснениям сотрудников Предприятия данная подпись принадлежит директору ДГХ.

В соответствии с распоряжением Администрации г. Сургута от 01.06.2011 № 1340 «Об утверждении Положения о функциях учредителя и кураторов в отношении муниципальных организаций» к функциям куратора относится согласование передачи муниципального имущества в аренду. Куратором предприятия является департамент городского хозяйства Администрации города. Отмечаем, что согласование заключения договора аренды должно быть оформлено в соответствии с правилами документооборота. Согласование договора аренды без регистрационного входящего номера вызывает сомнение и не придает официальный статус документу.

Далее установлено, что департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города (исх. от 05.11.2009 № 14-8850/9(05) дано согласие на сдачу в аренду ИП Мамедову А.И. для размещения столовой на срок не более трех лет помещений площадью 85,8 м. кв. в здании почты, расположенном в п. Юность, ул. Шушенская, д. 20А. Договор от 25.07.2010 № 107 срок действия по 25.06.2011 (протокол о результатах торгов от 20.07.2010). Тогда как, дополнительным соглашением от 01.01.2011 № 1 арендуемая площадь, без согласования собственника муниципального имущества была увеличена на 14,1 кв. м и составила 99,9 кв. м., и дополнительным соглашением от 26.06.2011 № 2 продлен срок действия данного договора до 30.09.2011, который 25.06.2011 прекратил свое действие.

Пунктом 2.2.10. Положения о департаменте городского хозяйства, утверждённого распоряжением Администрации города от 09.08.2013 № 2822, предусмотрено, что ДГХ создан в целях реализации части вопросов местного значения, таких как: организации *оперативного контроля*, координации, планирования и анализа финансово - экономической деятельности предприятий и

учреждений, куратором которых является департамент, в целях эффективного использования бюджетных средств.

Наличие фактических, документально подтверждённых арендных отношений между СГМУП «Тепловик» и арендатором, в отсутствие надлежащего (официального) согласования с куратором, говорит о нарушении законодательства со стороны Предприятия и ненадлежащем контроле ДГХ в части эффективного использования муниципального имущества, переданного в аренду.

2.3. Выборочная проверка эффективного использования муниципального имущества

В ходе контрольного мероприятия проведено выборочное обследование на предмет эффективного использования следующих территорий и помещений СГМУП «Тепловик» (акт обследования от 04.10.2013):

- Баня п. Лесной, инвентарный № 01000584;
- Склад промышленный № 6, инвентарный № 0100000199;
- Склад промышленный № 9, инвентарный № 0100000195;
- Склад промышленный № 10, инвентарный № 0100000197;
- Склад промышленный № 11, инвентарный № 0100000196;
- Проходная п. Юность, инвентарный № 010000201;
- Административно-бытовое здание с встроенным магазином п. Юность, инвентарный № 0100000972;
- Котельная п. Таежный, инвентарный № 0100000283;
- Административное здание в п. Юность, инвентарный № 01000035.

В результате обследования установлено следующее.

1) Здание бани в п. Лесной по назначению не используется, находится в полуразрушенном состоянии, окна без остекления, электричество отсутствует. Из устных пояснений главного инженера Хаитова Г.М. здание отключено от систем тепло- и водоснабжения.

2) В промышленном складе № 6 хранится резервный запас ГО и ЧС, а также товарно-материальные ценности Предприятия.

3) Промышленный склад № 9 используется для проведения ремонтных работ оборудования и техники СГМУП «Тепловик».

4) В промышленном складе № 10 хранится оборудование, со слов главного инженера Хаитова Г.М., не принадлежащего СГМУП «Тепловик». По письменным пояснениям главного бухгалтера О.И. Макарусь, оборудование принадлежит бывшим арендаторам ООО «Крафт М», на имущество которого наложен арест судебными приставами в 2010 году. Предприятием приняты меры по учету и сохранности данного имущества. Оборудование учтено на забалансовом счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» (сличительная ведомость результатов инвентаризации основных средств от 28.06.2013 № 3), решение о дальнейших действиях Предприятия в ближайшее время будет вынесено на заседании комиссии по учету за движением основных средств. Отметим, что все указанные действия Предприятие предприняло только в июне 2013 года.

5) Промышленный склад № 11 сдан в аренду ООО «Сантехремстрой», сроком на два месяца по договору от 01.09.2013 № 172/13, на сумму арендных платежей 97 584,89 руб. в месяц.

6) При въезде на территорию базы п. Юность расположена проходная. В здании проходной находятся комната медицинского пункта, диспетчерская и комната

главного механика.

7) Административно-бытовое здание с встроенным магазином состоит из четырех помещений с отдельным входом:

- первое помещение до 31.10.2011 сдавалось в аренду ФГУП «Почта России», в настоящее время Предприятием не используется, в аренду не сдается;

- второе помещение до 08.02.2013 сдавалось в аренду ООО «Торговый дом «Татарстан», на момент осмотра факта использования указанного помещения не установлено, в помещении находится торговое оборудование, по словам главного инженера Хайтова Г.М., принадлежащее арендатору, который после расторжения договора аренды его не вывез. В результате инвентаризации основных средств (приказ от 17.06.2013 № 111) оборудование учтено на забалансовом счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» (сличительная ведомость результатов инвентаризации основных средств от 28.06.2013). В ходе проверки представлен договор аренды от 01.02.2013 № 72/13, заключенный с ООО «Торговый дом «Татарстан» сроком действия 11 месяцев. Согласно соглашению о расторжении договор расторгнут 08.02.2013. Проверкой установлено, что пунктом 2.3.4 указанного договора предусмотрено, что арендатор вправе в любое время отказаться от договора аренды, письменно известив арендодателя об этом за один месяц до момента расторжения. Письмо ООО «Торговый дом «Татарстан» с просьбой расторгнуть договор аренды поступило на Предприятие 18.03.2013 (входящий № 357). Следовательно, соглашение о расторжении договора аренды заключено и подписано обеими сторонами ранее (08.02.2013), чем извещен арендодатель по факту (18.03.2013). В соответствии с условиями договора аренды, соглашение о расторжении договора следовало заключить только с 19.04.2013. Сторонами также достигнуто соглашение о размере арендной платы за период с 01.02.2013 по 08.02.2013 – 15 175,93 руб. (за 7 дней). Тогда как следовало начислить арендную плату по данному договору в сумме 157 829,72 руб. (февраль – 60 703,74 руб., март – 60 703,74 руб., апрель – 36 422,24 руб. (60 703,74 руб./30 дней x 18 дней). В результате неправомерного заключения соглашения о расторжении, Предприятием упущена выгода в размере 142 653,79 руб. (157 829,72 руб. – 15 175,93 руб.);

- третье помещение сдается в аренду ИП Поповой Т.Н для использования под парикмахерскую на основании договора от 10.01.12 № 7-12 (дополнительное соглашение от 30.06.2013 № 4 продлен срок аренды до 30.09.2013), сумма ежемесячных арендных платежей - 7 362,37 руб.;

- четвертое помещение используется как бытовое помещение для размещения электриков Предприятия.

В ходе проверки по результатам проведенного обследования территорий и помещений у Предприятия были запрошены пояснения по поводу дальнейшего эффективного использования бани, расположенной в п.Лесной, четырех складов и административно-бытового здания с встроенным магазином, расположенных в п. Юность, ул. Саянская, 22. Представлены следующие письменные пояснения (от 07.10.2013):

- по объекту основного средства «Баня в п. Лесной» Предприятием были направлены письма куратору на получение согласий на отчуждение (исх. от 09.09.2011 № 1463, исх. от 03.04.2012 № 582). В ответах, полученных от ДГХ, даны рекомендации привести в соответствие документацию, так как общая площадь здания, указанная в свидетельствах о государственной регистрации права

муниципальной собственности, хозяйственного ведения составляет 115,5 м² и не соответствует площади, указанной в техническом паспорте - 123,4 м². На основании полученных рекомендаций Предприятием получены повторные свидетельства о государственной регистрации права хозяйственного ведения от 06.10.2011 серия 86-АБ № 312726, и о государственной регистрации права муниципальной собственности от 05.06.2012 № 86 АБ 379511. В настоящее время объект законсервирован на основании приказа от 25.12.2011 № 216/1. Документы по указанному основному средству находятся на согласовании отчуждения в ДГХ 1,5 года.

По объекту административно - бытового здания со встроенным магазином и четырьмя складами, расположенным в п. Юность, ул. Саянская, 22 Предприятием в декабре 2011 (исходящий от 12.12.2011 № 1909) в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Положения № 604 в адрес Администрации был направлен пакет документов для дачи согласования на отчуждение указанных объектов. Получен ответ ДИИЗО (исх. от 29.12.2011 № 14-16236/11(07)), согласно которому, в декабре 2011 года на 8-ом заседании Думы города 27.12.2011 вопрос «О согласовании дачи согласия на отчуждение недвижимого имущества» был снят, в связи с потребностью города в складских помещениях и предложено передать неиспользуемое имущество Предприятия в муниципальную казну. Со стороны учредителя по данному вопросу никаких распорядительных указаний не было направлено. Для получения согласования на отчуждение указанного имущества Предприятием повторно направлены документы в адрес ДГХ (исх. от 13.01.2012 № 16), ответа до настоящего времени не получено. В феврале 2013 Предприятием вновь в ДГХ направлены (исх. от 20.02.2013 № 202) документы для рассмотрения и дачи согласия на отчуждение данного имущества, с пояснениями, что Предприятие несет неоправданные материальные расходы, связанные с содержанием объектов, которые не задействованы в полном объеме в производственной деятельности: из четырех отапливаемых складов используется лишь один для хранения товарно-материальных ценностей, в административно-бытовом здании из 173,4 м² сдано в аренду только одно помещение площадью 16 м². Пакет документов возвращен из ДГХ с замечаниями.

В настоящее время Предприятием устраняются замечания (срок изготовления отчета об оценке имущества – 14.10.2013) и после получения отчета, документы на отчуждение производственной базы в составе административно-бытового здания, четырех отапливаемых складов и ограждающего забора будут направлены в ДГХ для дачи согласия на отчуждение.

СГМУП «Тепловик» представлена смета по содержанию производственной базы, согласно которой расходы за проверяемый период на содержание составили 13 213 174 руб. Сумма доходов (арендная плата) за проверяемый период составила 3 501 731 руб. Убыток за проверяемый период составил 9 711 443 руб. в том числе по годам (Таблица 4):

Таблица 4

год	Сумма доходов (руб.)	Сумма расходов (руб.)	Прибыль «+», убыток «-»
2011	170 599	4 381 472	- 4 210 873
2012	2 153 596	5 067 863	- 2 914 267
9м2013	1 177 536	3 763 839	- 2 586 303
Итого:	3 501 731	13 213 174	-9 711 443

Несвоевременные действия СГМУП «Тепловик» привели к невозможности получать доход от вышеуказанного муниципального имущества. Считаем

целесообразным рассмотреть возможность сохранения в муниципальной собственности данного имущества для удовлетворения текущей и возможной потребности в производственных и складских помещениях либо рассмотреть вопрос о его перепрофилировании, согласно пункту 1 статьи 50 Федерального закона от 06.10.2006 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», для его дальнейшего рационального и эффективного использования в муниципальных целях.

2.4. Проверка использования объекта основного средства квартира служебная

По состоянию на 31.08.2013 на балансе предприятия числится объект основного средства квартира служебная, инвентарный № 010000895. В ходе проверки установлено, что данная квартира приобретена согласно договору купли-продажи от 30.10.1995, заключённому между АОЗТ «Грандсервис» (продавец) и МП «Тепловик» (покупатель). Согласно данному договору Предприятие приобрело для служебного пользования пять квартир №№ 111, 112, 115, 116, 117 в капитальном жилом доме, расположенном по адресу г. Сургут, ул. Привокзальная, д.28.

В проверяемом периоде на балансе предприятия числится только одна квартира № 117. Остальные квартиры, согласно информации представленной ДИиЗО (входящий от 21.10.2013 № 01-26-988/13), находятся в собственности граждан и муниципальным имуществом уже не являются, что подтверждается следующими договорами купли-продажи: от 23.09.1996 № б/н заключен между МП «Тепловик» и Корболиной В.Т. на квартиру № 111, от 26.09.1996 № б/н заключен между МП «Тепловик» и Жигулиной З.И. на квартиру № 112, от 29.11.1999 № б/н заключен между МП «Тепловик» и Мовчанюк В.И. на квартиру № 116 и выпиской из БТИ о продаже квартиры № 115 с указанием договора от 29.11.1999 № б/н между МП «Тепловик» и Тарлановым К.А.

В ходе проверки у СГМУП «Тепловик» были запрошены документы подтверждающие факт регистрации права муниципальной собственности и права хозяйственного ведения в Едином государственном реестре прав квартиры № 117, числящейся на балансе Предприятия. Согласно представленным документам установлено, что данная квартира введена в реестр муниципального имущества 30.11.2005 на основании договора купли-продажи от 30.10.1995, закреплена за Предприятием на праве хозяйственного ведения на основании дополнительного соглашения от 12.10.2005 № 15 «О внесении дополнений в договор № 14 от 25.03.1999 года о закреплении муниципального имущества на праве хозяйственного ведения за СГМУП «Тепловик». При этом *право муниципальной собственности и право хозяйственного ведения в Едином государственном реестре прав* (далее ЕГРП) *зарегистрированы не были.* В период проведения проверки Предприятием переданы документы в ДИиЗО для регистрации права и оформления свидетельства муниципальной собственности в ЕГРП.

У СГМУП «Тепловик» была запрошена информация, для каких целей использовалась квартира в проверяемом периоде. В пояснениях от 18.10.2013 Предприятие указывает, что в период с 01.01.2011 по 31.07.2012 квартира № 117 по ул. Привокзальной, 28 не использовалась. На основании договора коммерческого найма жилого помещения от 31.07.2012 № 74 квартира передана гражданину Хромову А.А. сроком на пять лет.



В ходе проверки сделан запрос в управление учета и распределения жилья Администрации города Сургута о предоставлении документов, подтверждающих основания для заключения договора коммерческого найма (исходящий от 03.10.2013 № 01-27-1021/13). Получен ответ (входящий от 11.10.2013 № 01-26-945/13) в котором указано, что Хромов А.А. (1991 года рождения), являясь работником СГМУП «Тепловик», проживал в указанном жилом помещении на основании договора аренды муниципального жилого помещения от 19.05.2009, заключенного со СГМУП «Тепловик». В представленной копии трудовой книжки указана дата приема на работу 01.10.2009, то есть договор аренды заключен на 5 месяцев раньше начала трудовой деятельности. В мае 2012 года в адрес Администрации города Сургута были направлены ходатайство от СГМУП «Тепловик» об оформлении договора коммерческого найма на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Привокзальная, дом 28, квартира № 117 слесарю-сантехнику Хромову А.А., личное заявление Хромова А.А. об оформлении договора коммерческого найма (с приложением необходимого пакета документов). На основании указанных документов было издано постановление Администрации города от 11.07.2012 № 5183 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма Хромову А.А.» и подписан договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда от 31.07.2012 № 74.

Заключение вышеуказанного договора коммерческого найма является неправомерным по следующим причинам:

1) Фонд коммерческого использования формируется из жилых помещений *муниципального жилищного фонда*¹ (пункт 2 статьи 1 Порядка предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма, утвержденному решением Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-IIIГД (далее – Порядок № 553)). Отметим, квартира 117 не является муниципальным жилищным фондом, так как закреплена за СГМУП «Тепловик» на праве хозяйственного ведения и право муниципальной собственности в ЕГРП на нее не зарегистрировано.

2) Условиями Порядка № 553 предусмотрено, что договоры коммерческого найма с категорией граждан, *выполняющих обязанности уборщиков, дворников, слесарей*, к которой относится Хромов А.А., могут быть оформлены только в *освобождаемом жилищном фонде деревянного исполнения*, находящегося в управлении организации, с которой гражданин состоит в трудовых отношениях. Квартира, на которую заключен договор коммерческого найма, является капитальным жильем, что подтверждено техническим паспортом жилого помещения (раздел 3 технического описания), выданным БТИ г. Сургута по состоянию на 29.12.2010. Также СГМУП «Тепловик» не является управляющей организацией, обслуживающей указанный дом.

Таким образом, у Администрации города Сургута отсутствовали основания для заключения договора коммерческого найма от 31.07.2012 № 74 с гражданином Хромовым А.А.

¹ *муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию город Сургут (статья 1 Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда утвержденному решением Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-IIIГД)*

Отметим, что в ходе проверки на Предприятии были запрошены следующие документы: оригинал договора аренды муниципального жилого помещения от 19.05.2009, заключённого между СГМУП «Тепловик» и гражданином Хромовым (копия данного договора была представлена управлением по распределению жилья Администрации города Сургута), трудовой договор, заключённый с Хромовым А.А., карточка лицевого счёта по заработной плате, выписка из трудовой книжки Хромова А.А. Согласно представленному трудовому договору от 01.10.2009 № 43 Хромов А.А., принят на должность электромонтера по ремонту и обслуживанию электрооборудования 2 разряда. Дополнительным соглашением к указанному трудовому договору от 01.08.2010 внесены изменения и предусмотрено выполнение обязанности слесаря по контрольно-измерительным приборам и автоматике 4 разряда. Договор аренды представлен не был. В пояснениях от 18.10.2013 СГМУП «Тепловик» указывает, что информация о заключённом договоре аренды муниципального жилого помещения от 19.05.2009 № 1 в СГМУП «Тепловик» отсутствует, за период с 01.01.2011 по 31.07.2012 квартира не использовалась. Выписка из трудовой книжки в ходе проверки не представлена. Предприятие указало, что данный запрос попадает под действие закона о защите персональных данных. Заметим, что по документам и пояснениям, управления учета и распределения жилья Администрации города Сургута Хромов А.А., являясь слесарем-сантехником СГМУП «Тепловик» (дата приема на работу 01.10.2009) проживал в жилом помещении, расположенном по адресу г. Сургут, ул. Привокзальная, д. 28, квартира 117 на основании договора аренды муниципального жилья от 19.05.2009, то есть до начала трудовой деятельности в СГМУП «Тепловик».

Таким образом, по одним и тем же запросам в ходе проверки получена разная информация и документы от СГМУП «Тепловик» и управления учета и распределения жилья Администрации города Сургута, что подтверждает сомнение в правомерности заключения вышеуказанного договора коммерческого найма.

3. Выборочная проверка соблюдения методики расчёта арендной платы на сдаваемое в аренду муниципальное имущество

В проверяемом периоде расчет стоимости арендной платы 1 м² нежилых помещений следовало производить в соответствии со следующими нормативно – правовыми документами:

- в 2011-2012 годах – на основании постановления Главы г. Сургута от 13.10.2008 № 61 «Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» (далее – Методика расчета № 61);

- в 2013 году – на основании решения Думы г. Сургута от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» (далее – Методика расчета № 281).

Исходя из вышеуказанных методик для расчёта арендной платы применялась следующая формула: $A = Ц \times Коц \times Ккат \times Кп$, где:

A – стоимость арендной платы одного м² общей площади нежилых помещений в месяц;

Ц – базовая ставка стоимости одного м² общей площади нежилых помещений в месяц;

Коц – коэффициент, учитывающий отраслевые и целевые характеристики используемого недвижимого муниципального имущества;

Ккат – коэффициент, учитывающий категорию арендатора;

Кп – коэффициент, учитывающий тип помещения.

Выборочной проверкой правильности расчёта арендной платы установлено следующее.

1) При расчете арендной платы в 2012 году за пользование отопливаемыми (теплыми) складами, сдаваемыми ООО «Сантехремстрой» (договор от 01.07.2012 № 60/12) неправомерно применена базовая ставка стоимости 1 м² общей площади нежилых помещений в месяц Ц в размере 99 руб. за 1 м².

Нарушена Методика расчета арендной платы № 61 (приложение 1 к Методике) согласно которой для теплых (отопливаемых) складов утверждена ставка Ц в размере 154 руб. за 1 м². При этом есть ссылка в приложении № 2 к договору от 01.07.2012 № 60/12 на то, что арендная плата рассчитана в соответствии с решением Думы г. Сургута от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города», то есть *расчет арендной платы произведен в июле 2012 года на основании нормативного документа, действующего с января 2013 года и утвержденного только в декабре 2012 года решением Думы. Данный факт свидетельствует о фактическом оформлении договорных отношений, как минимум, по истечении шести месяцев с даты заключения договора (01.07.2012). Так как Методика расчёта арендной платы № 281 распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2013, то для расчёта договора аренды от 01.07.2012 № 60/12 следовало применить Методику расчёта арендной платы № 61.*

2) При расчёте арендной платы в 2013 году по договору от 01.09.2013 № 172/13 заключенному с ООО «Сантехремстрой» (с 01.09.13 по 31.10.13) на аренду отопливаемого (теплого) склада, следовало применить ставку Ц не для производственных помещений = 99 руб. за 1 м², а для теплых (отопливаемых) складов = 187 руб. за 1 м², утвержденную Методикой расчёта арендной платы № 281, потому что согласно техническому паспорту и свидетельству о регистрации права собственности данное сооружение зарегистрировано как склад промышленный. Данный склад является теплым, так как Предприятие несет по нему расходы за использование теплоэнергии.

В результате неправомерного применения базовой ставки стоимости 1 м² общей площади нежилых помещений в 2012-2013 годах, Предприятием упущена выгода при сдаче складов в аренду в размере 660 780,15 руб. в том числе:

- по договору от 01.07.2012 № 60/12 - 561 039,75 руб.;
- по договору от 01.09.2013 № 172/13 - 99 740,40 руб.

Расчёт арендной платы согласно утвержденных на соответствующий период методик расчета приведен в Таблице № 5.

Таблица 5

№ п/п	Арендная плата = Ц х Коц х Ккат х Кп	ООО «Сантехремстрой», договор от 01.07.2012 № 60/12			ООО «Сантехремстрой», договор от 01.09.2013 № 172/13		
		по расчету Предпр-ия	по расчету КСП	отклон-ие (гр.4-гр.3)	по расчету Предпр-ия	по расчету КСП	отклонение (гр.7-гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Ц – базовая ставка (руб. за 1 м ²)	99	154	55	99	187	88

1	2	3	4	5	6	7	8
2.	Коэф – коэффиц., учитыв. отрасл. и целевые характер. имущества	1	1	-	1	1	-
3.	Ккат – коэф., учит. катег. арендатора	1	1	-	1	1	-
4.	Кп – коэффиц., учитывающий тип помещения	0,8	0,8	-	0,8	0,8	-
5.	Площадь по договору (м ²)	873,2	873,2	-	436,6	436,6	-
6.	Итого арендная плата (стр. 1х2х3х4х5) (руб.)	69 157,44	107 578,24	38 420,8	34 578,72	65315,36	30 736,64
7.	Коммун.расходы (руб.)	134 440,91	134 440,91	-	25 566,05	25 566,05	-
8.	Общезкспл.расходы (стр. (6+7) x 25%)(руб.)	50 899,59	60 504,79	9 605,20	15 036,19	22 720,35	7684,16
9.	Рентабельность (стр. (6+7+8)x10% (руб.)	25 449,79	30 252,39	4 802,60	7 518,10	11 360,18	3 842,08
10.	НДС (стр. 6+7+8+9) x18% (руб.)	50 390,59	59 899,74	9 509,15	14 885,83	22 493,15	7 607,32
11.	Всего арендная плата в м-ц (стр.6+7+8+9+10) (руб.)	330 338,32	392 676,07	62 337,75	97 584,89	147 455,09	49 870,20
12.	Всего за период (стр. 11 x кол-во м-цев): (руб.)	2 973 044,88	3 534 084,63	561 039,75	195 169,78	294 910,18	99 740,40
Итого отклонений (строка 12 графа 5+строка 12 графа8) (руб.)					660 780,15		

Согласно вышеуказанного Предприятием занижен результат от финансово-хозяйственной деятельности за 2012 год в сумме 561 039,75 руб., за 9 месяцев 2013 года в сумме 99 740,40 руб. СГМУП «Тепловик» рекомендуется заключить дополнительные соглашения по действующим договорам, произвести перерасчёт арендной платы, в соответствии с установленной Методикой и внести необходимые исправления в регистры бухгалтерского и налогового учета.

3) По договорам аренды от 01.05.2010 № 99, от 10.01.2012 № 7-12, заключённым с ИП Поповой Т.К. на помещение площадью 16 м² для размещения парикмахерской в п. Юность, ул. Саянская, 22 установлено следующее:

- по договору от 01.05.2010 № 99 неправомерно применен коэффициент, учитывающий категорию арендатора, Ккат = 1 (прочие категории), так как Попова Т.К. является индивидуальным предпринимателем, то следовало применить Ккат = 0,9 (для субъектов малого и среднего предпринимательства). В результате, с арендатора взималась арендная плата в размере 1 850,24 руб. в месяц (без учёта затрат на содержание, НДС), следовало взимать - 1 665,22 руб.;

- в 2011 году пунктом 3 дополнительного соглашения от 01.01.2011 № 1 к договору от 01.05.2010 № 99 предусмотрено, что за воду, стоки и электроэнергию плата будет взиматься по счётчикам. Тогда как расчёт произведён с учётом всех коммунальных услуг (тепловая энергия, вода, стоки, электроэнергия и вывоз мусора) и составил 5 919,64 руб. в месяц.

Таким образом, с арендатора, кроме ежемесячной арендной платы в размере 5 919,64 руб. (с учётом всех коммунальных услуг), взималась оплата за воду и электроэнергию. Например, за январь 2011 года всего предъявлены счета в размере 7 702,84 руб. В результате излишне предъявлено арендной платы только за январь - 1 783,20 руб. (7 702,84 – 5 919,64);

- в 2012 году пунктом 3 договора от 10.01.2012 № 7-12 стоимость арендной платы установлена в размере 11 757,71 руб., с учетом всех расходов на коммунальные услуги. Вследствие неправомерно примененных коэффициентов при расчёте арендной платы, дополнительному предъявлению к оплате счетов за электроэнергию и воду, Предприятием завышена арендная плата. Например, за март 2012 года всего предъявлено счетов на сумму 11 414,71 руб. Тогда как следовало – 8 452,22 руб. В результате арендатору излишне предъявлено только за март – 2 962,49 руб.

Следует отметить, что арендатором договоры аренды (с приложением расчётов арендной платы) подписаны и оплачены без разногласий.

Аналогичное нарушение начисления арендной платы, в части применения коэффициента, учитывающего категорию арендатора Ккат (применен коэффициент 1 вместо 0,9), установлено по договору аренды от 21.07.2010 № 108 (дополнительное соглашение от 01.01.2011 № 1) заключённому с ИП Савостьяновым А.С. для размещения мастерской по ремонту обуви на 18,5 м² в п. Юность, ул. Шушенская, д. 20А.

Для исключения рисков судебных разбирательств, Предприятию рекомендуется провести перерасчёт арендной платы по указанному договору в соответствии с действующим законодательством.

4. Проверка полноты и своевременности поступления платежей от использования муниципального имущества, сдаваемого в аренду

Проверка полноты и своевременности поступления платежей от использования муниципального имущества, сдаваемого в аренду, проведена на основании представленных первичных документов и регистров бухгалтерского учёта.

Согласно регистрам бухгалтерского учёта (обороты - сальдовые ведомости по счету 62 «Расчёты с покупателями и заказчиками»), подтверждённым первичными документами, сумма доходов, полученных от сдачи в аренду муниципального имущества за период с 01.01.2011 по 30.09.2013, составила 10 375 739,66 руб., в том числе:

- за 2011 год – 2 109 739,49 руб.;
- за 2012 год – 5 407 328,34 руб.;
- за 9 месяцев 2013 года – 2 858 671,83 руб.

Дебиторская задолженность по арендным платежам по состоянию на 30.09.2013 составила 682 845,03 руб.

Наибольшая сумма дебиторской задолженности по состоянию на 30.09.2013 числится по следующим контрагентам:

- ООО «Сантехремстрой» - 250 970,42 руб.;
- ОАО «Мегафон» - 51 591,18 руб.;
- ОАО «МТС» - 46 717,56 руб.;
- ООО «Екатеринбург-2000» - 75 000,00 руб.;
- ЗАО «Комстар-Регионы» - 96 411,74 руб.;
- ИП Мамедов А.И. - 121 007,08 руб.

Проверкой установлено, что в нарушение условий договоров оплата арендных платежей несвоевременно производилась следующими контрагентами:

- ИП Поповой Т.К. - арендная плата вносилась в кассу Предприятия в более поздние сроки, чем предусмотрено условиями договоров. Согласно карточке счета 62

«Расчёты с покупателями и заказчиками» за 2013 год, арендная плата за апрель внесена в кассу только 25.06.2013; арендная плата за июль – 03.09.2013;

- ИП Мамедову А.И. начислено арендной платы за 2012 год 177 303,96 руб., тогда как оплачено только 6 296,88 руб. (приходный кассовый ордер от 07.06.2012 № 3448). В феврале 2013 года внесено наличными денежными средствами в кассу Предприятия 50 000,00 руб. По состоянию на 30.09.2013 дебиторская задолженность составила – 121 007,08 руб.

В соответствии с пунктом 4 договора, в случае нарушения арендатором условия договора, предусмотренного пунктом 3.3, арендодатель вправе требовать от арендатора пеню в соответствии со статьёй 359 ГК РФ за каждый день просрочки. На момент проведения проверки арендодатель своим правом не воспользовался.

В нарушение условий договоров аренды, заключённым с ООО «Сантехремстрой», оплата проводилась взаимозачётами. Например, по договору аренды от 01.07.2012 № 60/12 в 2012 году проведен взаимозачёт на сумму 2 145 519,54 руб. (акт от 31.12.2012 № 49) с договором от 31.01.2012 № 8/12, заключённым на техническое обслуживание, текущий ремонт и выполнение аварийно-восстановительных работ сетей водоснабжения на сумму 4 319 251,0 руб. В 2013 году проведен взаимозачёт на сумму 1 072 759,77 руб. (акт от 30.06.2013 № 449) с договором от 17.05.2013 № 101/13, заключённым для выполнения работ по сносу жилых домов, строений и зачистке территории на сумму 2 190 000 руб.

В нарушение пункта 9 части 2 Положения по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ № 23/2011), утверждённого Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н, в отчётах о движении денежных средств за 2011-2012 годы не выделены суммы, поступившие от арендных платежей.

5. Выборочная проверка исполнения положений коллективного договора в части выплаты 13-ой зарплаты

Коллективный договор на 2011-2014 годы принят общим собранием рабочих и служащих СГМУП «Тепловик» 26.04.2011, зарегистрирован в департаменте по экономической политике Администрации города 15.06.2011 № 1361350.

Согласно части 7 коллективного договора система оплаты и стимулирования труда, доплаты и надбавки компенсационного характера (за работу в ночное время, выходные и нерабочие праздничные дни, сверхурочную работу и в других случаях), устанавливается на Предприятии согласно разработанному «Положению об условиях оплаты и стимулирования труда рабочих, руководителей, специалистов и служащих», в соответствии с Трудовым кодексом РФ и данным разделом коллективного договора, который является локальным нормативным актом Предприятия.

В проверяемом периоде на Предприятии действовали следующие Положения об условиях оплаты и стимулирования труда рабочих, руководителей, специалистов и служащих (далее - Положение):

- от 26.04.2011, утверждённое директором СГМУП «Тепловик», согласованное председателем профсоюзного комитета В.В. Семеновой;

- от 01.01.2013, утверждённое директором СГМУП «Тепловик», согласованное директором департамента городского хозяйства Администрации города В.В. Базаровым. Стоит отметить, что в соответствии со статьёй 112 Трудового кодекса Российской Федерации 01.01.2013 является нерабочим праздничным днем (в

редакции Федерального закона от 23.04.2012 № 35-ФЗ), что вызывает сомнение в подписании документа именно этой датой.

Положением от 26.04.2011 вознаграждение в виде выплаты 13-ой зарплаты не предусмотрено. В пункте 3.7 Положения указано, что по итогам работы за год работникам предприятия в дополнение к заработной плате устанавливается вознаграждение в размере не менее 33% тарифной составляющей расходов (средств), направляемых на оплату труда, что составляет не менее 3,96 должностного оклада за полный год. Выплата вознаграждения по итогам работы за год производится на основании приказа директора за счет средств Предприятия. При этом источники и условия выплаты в Положении не указаны.

К проверке представлены своды начислений и удержаний по организации за 2011 год, 2012 год и 9 месяцев 2013 года, приказы о выплатах, отчёты о среднемесячной заработной плате, плановые показатели о финансово-хозяйственной деятельности Предприятия. Согласно представленным документам установлено следующее.

1) Вознаграждение по итогам 2011 года работникам Предприятия не выплачивалось. Нарушен пункт 3.7 Положения от 26.04.2011.

2) Выплата вознаграждения, по результатам финансово-хозяйственной деятельности Предприятия за 2011 год, произведена только директору в сумме 362 572 руб., на основании приказа ДГХ от 28.03.2012 № ПД-12/12, приказа СГМУП «Тепловик» от 30.03.2012 № 26/1 и в соответствии с пунктом 3.1.3 приложения 1 к распоряжению Администрации города от 01.06.2011 № 1340 «Об утверждении Положения о функциях учредителя и кураторов в отношении муниципальных организаций», пункта 8.2. приложения к постановлению Администрации города от 25.11.2009 № 4730 «Об условиях оплаты труда руководителей муниципальных унитарных предприятий и акционерных обществ» (с изменениями от 01.03.2011), пунктом 5.2 трудового договора от 31.10.2008 №24 (с изменениями).

3) По итогам 2012 года работникам СГМУП «Тепловик» произведена выплата 13-ой зарплаты на общую сумму 1 625 699 руб. Выплата произведена в соответствии с Положением от 01.01.2013², на основании приказа директора СГМУП «Тепловик» от 13.03.2013 № 44/3, протокола заседания комиссии по подведению итогов 2012 года и выплате 13-ой заработной платы от 13.03.2013 (далее Протокол). Согласно Протоколу работа Предприятия по итогам 2012 года признана «удовлетворительной». Обращаем внимание, что при удовлетворительной оценке работы Предприятия по итогам 2012 года получен убыток. Согласно приказу, выплата произведена за счет средств фонда оплаты труда. Протоколом определен список лиц, которым за прогулы, появление на рабочем месте в нетрезвом состоянии, за слабый контроль, упущения в работе, недобросовестное исполнение должностных обязанностей премия не выплачена.

4) Положением от 01.01.2013 на Предприятии предусмотрено две аналогичные по сути, но разные по расчету выплаты по итогам года:

- вознаграждение в виде выплаты 13-ой заработной платы (пункт 3.9). Условия начисления данного вознаграждения, размер, основания и источники для его выплаты определяются положением о выплате 13-ой заработной платы.

- выплата вознаграждения по итогам работы за год в размере не менее 33% тарифной составляющей расходов (средств), направляемых на оплату труда, что

² Согласно пункту 5.2, Положение применяется к трудовым отношениям, возникшим до вступления его в действие в части улучшения положения работников.

составляет не менее 3,96 должностного оклада за полный год (пункт 3.8), источники и условия Положением не определены. Данная выплата, согласно представленным документам, на Предприятии не производилась.

Отметим, что в Положениях (являющихся неотъемлемой частью коллективного договора) указана прямая обязанность, а не право работодателя выплачивать вознаграждения по итогам года. За нарушение или невыполнение работодателем, обязательств по коллективному договору предусмотрена административная ответственность в соответствии со статьей 5.31 КоАП РФ. Данный факт может негативно сказаться на финансовом состоянии Предприятия, так как по итогам 2011 года и 2012 года, согласно отчету о финансовых результатах, получены убытки в сумме 7 548 тыс.руб. и 10 329 тыс.руб. соответственно.

6. Выборочная проверка исполнения договорной дисциплины

6.1. Соблюдение договорной дисциплины в части заключения договоров аренды земельных участков

В ходе проверки установлено, что Предприятием заключены с Администрацией города следующие договоры аренды земельных участков:

- от 12.04.2005 № 376 в п. Мостоотряд-94, площадь 270 кв. м, для эксплуатации канализационной насосной станции (срок с 16.04.2004 по 16.04.2014);

- от 03.05.2005 № 442 в п. Юность, площадь 1455 кв. м, под котельную № 2 и водозаборные скважины № 07026, А-33 (срок с 23.11.2004 до 23.11.2014);

- от 03.05.2005 № 443 в п. Юность, площадью 14759 кв. м, под производственную базу № 2 в составе: котельной № 1 и водозаборных скважин № СР-971, 938, 20-222 (срок с 23.11.2004 до 23.11.2014);

- от 03.05.2005 № 444 в п. Юность, площадь 12317 кв. м, под производственную базу в составе: административно-бытового здания с встроенным магазином и четырех складов (с 23.11.2004 до 23.11.2014);

- от 16.08.2007 № 350 в п. Лесном, площадь 321 кв. м, для эксплуатации бани (срок с 16.04.2004 по 15.04.2014);

- от 12.03.2012 № 113 в п. Лунный, площадь 2800 кв. м, для размещения котельной (срок с 02.03.2012 по 01.03.2022).

Отметим, что указанные договоры заключены позднее установленного срока действия.

В соответствии со статьёй 3 решения Думы г. Сургута от 27.12.2007 № 327 - IVДГ «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город Сургут» обязанность по оформлению прав на земельные участки возложена на лиц, обладающих правом хозяйственного ведения на здания, сооружения. Для оформления прав необходимо обратиться в уполномоченный орган Администрации города с соответствующим заявлением с приложением документов, установленных законодательством.

В нарушение указанного решения Думы города Сургута на момент проверки установлено следующее:

1) Предприятием используются в хозяйственной деятельности земельные участки, срок действия договоров аренды которых истек и арендные платежи не поступают в бюджет города:

- от 04.03.2002 № 160 (площадь 0,3078 га) в п. Юность, ул. Саянская, 15 (для эксплуатации административного здания), срок действия - по 19.09.2011;

- от 25.03.2008 № 157 (площадь 710 кв. м) в п. Мостоотряд-94 (для эксплуатации скважины А-52), срок действия – по 08.02.2010;
- от 04.03.2002 № 161 (площадь 0,2794 га) в п. Таежный (для эксплуатации блочной котельной), срок действия – по 19.09.2011;
- от 13.02.2001 № 127 (площадь 0,61 га) в п. Медвежий угол (для эксплуатации котельной и скважины), срок действия – по 02.02.2011;
- от 25.03.2008 № 158 (площадь 109 кв. м) в п. Лесной (для эксплуатации скважины № 1 20-332), срок действия – по 08.02.2010;
- от 25.03.2008 № 159 (площадь 138 кв. м) в п. Лесной (для эксплуатации скважины № 2 А-5), срок действия – по 08.02.2010.

2) Без оформления договоров аренды используются в хозяйственной деятельности земельные участки под котельные № 1 и № 2 в п. Снежном, под котельную по ул. Крылова, КНС в п. Юность, под котельную в п. Мостоотряд-94.

Предприятие, согласно данным регистров бухгалтерского учёта на незаконно используемые земельные участки арендную плату не начисляет, что приводит к *недополученной выгоде* от использования муниципальной собственности и *потерям доходов бюджета города*.

КСП в адрес ДИИЗО направила запрос (исходящий от 22.10.2013 № 01-27-1119/13КСП) о предоставлении информации о пролонгации (заключении на новый срок) указанных выше договоров аренды земельных участков, каким образом взималась арендная плата по указанным договорам с момента окончания срока их действия по настоящее время, каким образом начислялась и взималась арендная плата по земельным участкам, находящимся в пользовании СГМУП «Тепловик», на которые не были заключены договоры аренды.

Согласно полученному ответу (входящий от 24.10.2013 № 01-26-1005/13) на новый срок договоры аренды земельных участков не заключались, расчёт размера арендной платы по указанным договорам произведён до момента окончания срока действия договоров, последующее начисление арендной платы в рамках договоров аренды земельных участков не производилось. Обращений от СГМУП «Тепловик» с заявлениями о заключении на новый срок данных договоров аренды земельных участков, а также на заключение новых договоров аренды земельных участков в адрес ДИИЗО не поступало. Также в полученной информации указано, что в соответствии с земельным законодательством оформление прав на земельные участки носит заявительный характер, то есть осуществляется на основании обращений физических и юридических лиц с соответствующими заявлениями в орган местного самоуправления.

Департамент согласно Положению о ДИИЗО, утверждённому решением Думы города от 26.06.2012 № 199-V ДГ, осуществляет, в том числе, следующие функции:

1) осуществляет мониторинг, анализ и прогнозирование поступлений средств в бюджет городского округа и предоставляет в департамент финансов Администрации города прогноз поступления средств из соответствующих доходных источников на очередной финансовый год и плановый период;

2) готовит отчёты по поступлению в бюджет городского округа доходов от использования муниципального имущества (продажи имущества, акций, земельных участков, *аренды земельных участков* и имущества, отчислений части прибыли муниципальных предприятий и др.);

4) осуществляет функции в области муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа:

- выявляет факты нарушения земельного законодательства, а также норм и правил, установленных муниципальными правовыми актами в области земельных отношений; принимает меры к устранению и предупреждению нарушений земельного законодательства;

Отсутствие должного контроля со стороны ДИиЗО повлекло потери бюджета

- за 2011 год – 264 329,11 руб.;

- за 2012 год – 482 644,37 руб.;

- за 9 месяцев 2013 года - 361 983,28 руб., за 2013 год - 482 644,37 руб.

Расчет потерь бюджета за 2011-2013 годы на сумму не начисленных платежей за аренду земли представлен в Таблице № 6.

Таблица №6

№ п/п	Дата, № договора, срок окончания	Кадастр. № земельного участка*	Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)*	Ставка зем. налога %	Размер арендной платы за пользование земельным участком (руб.) (гр.3*гр.4)				Итого по договору (руб.) (гр.6 + гр.7 + гр.8)
					2011 год	2012 год	2013 год		
							год	9 мес. гр.8*9мес. 12мес.	
1	от 04.03.2002 № 160, по 19.09.2011	86:10:0101190:9	36 960 439,32	0,5	46 200,55 (гр.4*гр.5) *3мес. 12 мес.	184 802,20	184 802,20	138 601,65	415 804,95
2	от 25.03.2008 № 157 по 08.02.2010	86:10:0101231:341	2 175 447,1	1	21 754,47	21 754,47	21 754,47	16 315,85	65 263,41
3	от 04.03.2002 № 161 по 19.09.2011	86:10:01:01218:10	8 600 546,68	1	21 501,37 (гр.4*гр.5) *3мес. 12 мес.	86 005,47	86 005,47	64 504,10	193 512,31
4	от 13.02.2001 № 127 по 02.02.2011	86:10:01:01227:8	18 251 413,3	1	167 304,62 (гр.4*гр.4) *11мес. 12 мес.	182 514,13	182 514,13	136 885,60	532 332,88
5	от 25.03.2008 № 158 по 08.02.2010	86:10:0101182:40	333 977,09	1	3 339,77	3 339,77	3 339,77	2 504,83	10 019,31
6	от 25.03.2008 № 159 по 08.02.2010	86:10:0101182:39	422 833,38	1	4 228,33	4 228,33	4 228,33	3 171,25	12 685
ИТОГО (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4+стр.5+стр.6):					264 329,11	482 644,37	482 644,37	361 983,28	1 229 617,85

*Сведения предоставлены ДИИЗО (входящий от 05.11.2013 № 07-01-14-16675/13-0).

В нарушение пункта 2 статьи 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации ДИИЗО, как администратор доходов не исполнил свои бюджетные полномочия в

Abney R. Sh.

части начисления, учёта и контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью осуществления платежей за аренду земли в бюджет города.

Данное отношение со стороны ДИиЗО приводит к иждивенческому использованию муниципальной собственности.

В момент проверки Предприятием направлено письмо в ДГХ (исх. от 23.10.2013 № 1336) о необходимости оформления договоров на земельные участки.

6.2. Выборочная проверка согласования крупных сделок с собственником

Согласно пункту 1 статьи 23 Федерального закона от 24.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных предприятиях» (с изменениями) (далее - Закон № 161-ФЗ) крупной сделкой является сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения унитарным предприятием прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет более десяти процентов уставного фонда унитарного предприятия или более чем в 50 тысяч раз превышает установленный федеральным законом минимальный размер оплаты труда ($50 \cdot 10\,250 = 512\,500$, где 10 250 руб. на 2013 год МРОТ по ХМАО - Югре).

Размер Уставного фонда Предприятия составляет 5 133 455,81 руб. (10% - 513 345 руб.). Следовательно, сделка, заключённая на сумму свыше 513 345 руб. является для СГМУП «Тепловик» крупной.

В ходе выборочной проверки соблюдения договорной дисциплины в части согласования крупных сделок, на основании представленных первичных документов и регистров бухгалтерского учёта, установлено следующее.

В нарушение подпункта 15 пункта 1 статьи 20 Закона № 161-ФЗ, пункта 3.10 Устава Предприятия, согласно которым собственник имущества унитарного предприятия дает согласие на совершение крупных сделок, сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, и иных сделок, Предприятием заключены договоры без согласования учредителя со следующими контрагентами:

- БУ ХМАО-Югры Центр помощи детям, оставшимся без попечения родителей «На Калинке» ;

- ООО «Нефтьмонтаж»;
- УК ДЕЗ ЦЖР;
- ФГКУ «1 ОФПС по ХМАО-Югре»;
- ООО «Снежана»;
- ООО «Аргус»;
- ООО «Элита-Мск»;
- СГМУП «Горводоканал»;
- СГМУП «ГТС» договоры;
- ОГК ОАО «Сургутская ГРЭС – 1»;
- ООО «Сантехремстрой»;
- ООО «СГЭС»;
- Территориальная фирма «Мостоотряд-80» ОАО «МС-11»;
- ОАО «Сургутнефтегаз» «Федоровскнефть»;
- ИП Осадчая Лена Равильевна;
- ООО «Технология и Сервис»;
- ОАО «УТСК»;
- ОАО «ЭК Восток» «Тюменьэнергосбыт»;
- ООО «Профи-Ремонт»;

- Геронтологический центр;
- ОАО СНГ «Федоровскнефть»;
- МКУ ДЭАЗиИС.

Исходя из пояснений Предприятия согласование учредителя на заключение вышеуказанных договоров не было получено. В настоящее время ведется работа по согласованию с учредителем действующих договоров.

6.3. Выборочная проверка договорной дисциплины по договорам, заключенным с покупателями, заказчиками, поставщиками и подрядчиками

На основании представленного регистра договоров, данных ведомостей аналитического учёта по балансовому счёту 62 «Расчёты с покупателями и заказчиками» и балансовому счёту 60 «Расчёты с поставщиками и подрядчиками» за период с 2011г., 2012г., 9 месяцев 2013г. отобран ряд договоров, заключённых с контрагентами различных форм собственности, различными предметами и суммами договора, по следующим критериям: наибольшие суммы договоров, контрагенты, имеющие наибольшую дебиторскую задолженность. Информация представлена в Таблице № 7.

Таблица №7

Дата/№ договора	контрагент	Предмет договора	Сумма по договору, руб.	Сумма исполнения по годам 2011, 2012, 9мес.2013	Задолженность дебиторская (+) кредиторская (-)
1	2	3	4	5	6
26.07.10 №112/1 Действует бессрочно	Территориальная фирма «Мостоотряд-80» ОАО «МС-11» (абонент)	Поставка через присоединенную сеть тепловой энергии абоненту	3 627 699	1 857 840 2 378 616 2 502 610	+338260 +509273 +23 428
19.01.12 №68 Действует бессрочно	ООО «Снежана» (абонент)	Поставка через присоединенную сеть тепловой энергии абоненту	709 588,82	581 981 265 501	+304 475 +570 976
01.01.09 №36 Действует бессрочно	ОАО СНГ «Федоровск-нефть» (абонент)	Поставка через присоединенную сеть тепловой энергии абоненту	1 024 304	1306334 1295754 797269	+243525 +294385 +32724
01.10.12 № 58/12 Действует бессрочно	ООО «Сантехремстрой» (подрядчик)	Поставка через присоединенную сеть тепловой энергии и горячей воды	769 869	794286,26	+24417,25
01.10.12 № 59/11 Действует бессрочно	ООО «Сантехремстрой» (энергоснабжающая организация)	оказание услуг по обеспечению ХВС и транспортировке стоков	5 812	5 673	+839,04

1	2	3	4	5	6
10.07.12 6/н до полного исполнения обязательств	ООО «Аргус» (подрядчик)	Кап. ремонт систем пожарной сигнализации и оповещения в общежитиях г.Сургута	1 274 704	1397 000	0
12.05.12 №1892 до полного исполнения обязательства	ООО «Элита-Мск» (поставщик)	Поставка оборудования	Согласно заявкам	2 310 765	0

В соответствии с условиями указанных договоров, оплата услуг производится по форме 100% предоплаты. В случае нарушения срока оплаты абоненту начисляется пеня в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа. В ходе проверки установлен факт несвоевременного расчёта по указанным договорам. Штрафные санкции за нарушение договорной дисциплины Предприятием в адрес контрагентов не предъявлялись, что ведет к недополучению внереализационных доходов на сумму не предъявленных штрафных санкций. По мнению КСП, Предприятию целесообразно воспользоваться правом и начислять пени, предусмотренные договорными отношениями для частичного покрытия убытка полученного от финансово-хозяйственной деятельности.

Проверкой по соблюдению условий договоров, заключённых между СГМУП «Тепловик» и ООО «Сантехремстрой» от 01.10.2012 № 58/12 и от 01.10.2012 № 59/11 на оказание коммунальных услуг, установлено следующее.

Согласно условиям вышеуказанных договоров СГМУП «Тепловик» оказывает коммунальные услуги объектам ООО «Сантехремстрой» (автозаправочная станция, нежилое здание, производственное помещение), расположенным по адресу: п. Юность, ул. Саянская, 20/1, 20/2. Ранее указанные объекты числились на балансе СГМУП «Тепловик». На основании постановления Администрации города Сургута от 09.12.2009 № 4966 указанное имущество отчуждено. В ходе проверки сделан запрос СГМУП «Тепловик» на предмет отсутствия договоров на оказания коммунальных услуг ООО «Сантехремстрой» до 01.10.2012. В письменных пояснениях от 18.10.2013 Предприятие указало, что договоры на оказание коммунальных услуг заключаются на основании заявленной абонентом потребности в услугах, договорные отношения с ООО «Сантехремстрой» в 2011 году отсутствовали, так как объекты не нуждались в ресурсах. Представлен акт обследования объектов ООО «Сантехремстрой» от 27.12.2011, согласно которому на вышеуказанных объектах: «отопление и холодная вода отсутствуют, на границе разграничения запорная арматура приведена в положение «закрыто», трубопровод системы тепловодоснабжения слит во избежание размораживания системы холодного водоснабжения и теплоснабжения». Согласно акту обследования от 28.09.2012 на объектах ООО «Сантехремстрой», расположенных по адресу: п. Юность, ул. Саянская 20/1, 20/2 (автозаправочная станция, производственное помещение, нежилое здание) выполнен запуск теплоносителя и холодной воды. Запорная арматура приведена в положение «открыто».

Расчет по данным договорам проводится на основании актов взаимозачётов, что не противоречит условиям договоров.

С 2013 года закупочная деятельность Предприятия регламентирована Положением о закупках товаров, работ, услуг для нужд СГМУП «Тепловик», утверждённое директором СГМУП «Тепловик» 28.03.2013. Данное Положение

А.В.Иванов 21/81

разработано в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Приложения:

1. Перечень законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, муниципальных правовых актов города Сургута, использованных в ходе контрольного мероприятия (на 2 л. в 1 экз.).

2. Акт обследования территорий и помещений СГМУП «Тепловик» от 04.10.2013 (на 2 л. в 1 экз.).

Руководитель контрольного мероприятия,
инспектор отдела контроля расходов на
городское хозяйство КСП

 И.В. Кравченко

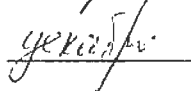
Участники контрольного мероприятия:
инспектор отдела контроля расходов на
городское хозяйство КСП

 С.А. Рассадкина

С актом ознакомлены:

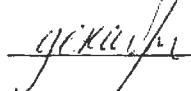
Директор СГМУП «Тепловик»

 А.М. Джабраилов

«18»  2013 года

Главный бухгалтер

 О.И. Макарусь

«12»  2013 года

С возвратом

Возражения (замечания, пояснения) принимаются в течение 7 рабочих дней со дня получения акта.



Перечень
законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Ханты-
Мансийского автономного округа – Югры, муниципальных правовых актов города
Сургута, используемых в ходе контрольного мероприятия

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Трудовой Кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»;
5. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
6. Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 № 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств»;
7. Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»;
8. Постановление Правительства РФ от 28.09.2010 № 767 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов»;
9. Постановление Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
10. Решение Думы г. Сургута от 27.12.2007 № 327-IV ДГ «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования городской округ город Сургут»;
11. Решение Думы г. Сургута от 07.10.2009 № 604-IV ДГ «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности»;
12. Решение Думы г. Сургута от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»;
13. Постановление Главы г. Сургута от 13.10.2008 № 61 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»;



14. Распоряжение Администрации г. Сургута от 01.06.2011 № 1340 «Об утверждении Положения о функциях учредителя и кураторов в отношении муниципальных организаций»;

15. Распоряжение Администрации города от 09.08.2013 № 2822 «Об утверждении Положения о департаменте городского хозяйства»;

16. Постановление Администрации города от 11.07.2012 № 5183 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма Хромову А.А.»;

17. Положение о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте утвержденное Решением Сургутской городской Думы от 28 декабря 2005 г. № 553-IIIГД;

18. Порядок предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма утвержденный Решением Сургутской городской Думы от 28 декабря 2005 г. № 553-IIIГД;

19. Положение по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденное Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н;

20. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

21. Положение о ДИиЗО, утвержденное решением Думы города от 26.06.2012 № 199-V ДГ;

22. Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

АКТ

обследования территорий и помещений СГМУП «Тепловик»

«04» 10 2013 г.

п. Юность

Нами, руководителем контрольного мероприятия, инспектором отдела контроля расходов на городское хозяйство Кравченко И.В., инспектором отдела контроля расходов на городское хозяйство Рассадкиной С.А., на основании удостоверения на право проведения контрольного мероприятия от 16.09.2013 № 01-19-29/КСП, в присутствии главного инженера Хаитова Г.М., заведующей хозяйством Стражеску Е.Д. 27.09.2013, начальника юридической службы Бурмаковой Л.В. 03.10.2013. выборочно осмотрены здания, и сооружения, находящиеся в хозяйственном ведении СГМУП «Тепловик», а также территории, на которых расположены данные объекты основных средств.

При осмотре была произведена фотосъемка.

В ходе осмотра были обследованы и осмотрены следующие объекты основных средств:

- Баня п. Лесной, инвентарный № 01000584;
- Склад промышленный № 6, инвентарный № 0100000199;
- Склад промышленный № 9, инвентарный № 0100000195;
- Склад промышленный № 10, инвентарный № 0100000197;
- Склад промышленный № 11, инвентарный № 0100000196;
- Административно-бытовое здание с встроенным магазином п. Юность, инвентарный № 0100000972;
- Котельная п. Таежный, инвентарный № 0100000283;
- Административное здание в п. Юность, инвентарный № 01000035.

В ходе осмотра объектов основных средств установлено:

1. Баня в п. Лесной по назначению не используется, находится в полуразрушенном состоянии, окна без остекления, электричество отсутствует. Согласно устным пояснениям главного инженера Хаитова Г.М. здание отключено от систем тепло- и водоснабжения.

2. Склады промышленные № 6, 9, 10, 11 расположены по адресу п. Юность, ул. Саянская д.22 .

В складе № 6 хранится резервный запас ГО и ЧС, а также товарно-материальные ценности предприятия.

Склад № 9 используется для проведения ремонтных работ предприятием.

В складе № 10 хранится оборудование, со слов главного инженера Хаитова Г.М. оборудование принадлежит прежнему арендатору, арестовано судебными приставами.

Склад № 11 сдается в аренду ООО «Сантехремстрой» на основании договора аренды нежилого помещения 01.09.2013 для хранения ТМЦ и размещения автотранспорта.

3. Проходная, инвентарный № 010000201, расположенная по адресу п. Юность, ул. Саянская д.22. Проходная выполняет функцию допуска на территорию, на которой расположены четыре склада. В здании проходной находятся: комната медицинского пункта, диспетчерская, комната главного механика.

4. Административно-бытовое здание с встроенным магазином 173,4 кв. м.,

инвентарный № 010000972, расположено по адресу п. Юность, ул. Саянская, д. 22. Состоит из четырех помещений с отдельным входом.

Первое помещение до 31.10.2011 сдавалось в аренду ФГУП «Почта России» (договор от 21.07.2010 № 111-363/10), в настоящее время предприятием не используется.

Второе помещение до 08.02.2013 сдавалось в аренду ООО «Торговый дом «Татарстан» (договор аренды от 01.02.2013. № 72/13), на момент осмотра факта использования указанного помещения не установлено, в помещении находится торговое оборудование, по словам главного инженера Хаитова Г.М. принадлежащее арендатору. Указанное оборудование учтено на забалансовом счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение».

Третье помещение сдается ИП Поповой Т.Н под парикмахерскую (договор аренды от 10.01.2012. № 7-12).

Четвертое помещение, по словам начальника юридической службы Л.В.Бурмаковой, используется как бытовое помещение для размещения электриков.

5. Административное здание, инвентарный № 10000735, расположенное по адресу п. Юность, ул. Саянская, д.15.

На момент проведения осмотра часть здания передана в аренду следующим предприятиям:

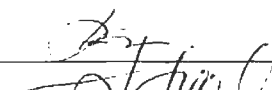
- ООО «Сантехремстрой» три помещения на втором этаже (договор аренды от 10.01.2012. № 2-12);

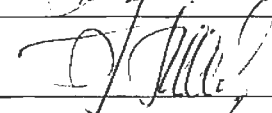
- ЗАО «Урал-Контейнер» одно помещение на втором этаже (договор аренды от 10.01.2012. № 4-12).

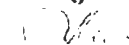
Остальная часть административного здания используется для размещения административного персонала СГМУП «Тепловик» (на первом этаже располагается паспортный стол, тренажерный зал и столовая).

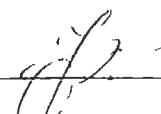
Комиссия в составе:

1.Руководитель контрольного мероприятия, инспектор КСП  И.В. Кравченко

2. Инспектор КСП  С.А. Рассадкина

3. Главный инженер  Г.И. Хаитов

4. Начальник юридической службы  Л.В.Бурмакова

5. Заведующая хозяйством  Е.Д. Стражеску





Qatar



Handwritten signature or text.



Official

**СУРГУТСКОЕ ГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ТЕПЛОВИК»**



р/с 40702810760000000073
в СУРФ ОАО «МДМ БАНК»
к/с 30101810300000000708
БИК 047144708

628410 ХМАО-Югра, Тюменская обл.,
г. Сургут, п. Юность, ул. Саянская, д.15
ИНН 8602001408 КПП 860201001
Тел. (3462) 46-07-08 приемная.
Факс (3462) 46-07-38
e-mail: info@teplovik86.ru

Исх. № 1699

«24» декабря 2013 г.

Возражения по акту №17 от 17.12.2013г
Контрольно-счетной палаты города Сургута
по результатам контрольного мероприятия «Проверка эффективности использования
муниципального имущества, переданного в аренду Сургутским городским муниципальным
унитарным предприятием «Тепловик» с 01.01.2011 по текущую дату 2013 года. Выборочная
проверка договорных отношений с 01.01.2011 по текущий период 2013 года».

1. В п.4 «Проверка полноты и своевременности поступления платежей от использования муниципального имущества, сдаваемого в аренду» и п.6.3 «Выборочная проверка договорной дисциплины по договорам, заключенным с покупателями, заказчиками, поставщиками и подрядчиками» КСП высказывает мнение о том, что «Штрафные санкции за нарушение договорной дисциплины Предприятием в адрес контрагентов не предъявлялись, что ведёт к недополучению внереализационных доходов на сумму не предъявленных штрафных санкций. Предприятию целесообразно воспользоваться правом и начислять пени, предусмотренные договорными отношениями для частичного покрытия убытка полученного от финансово-хозяйственной деятельности».

Суть возражения:

Для проверки предоставлялись данные бухгалтерского учета, значит, речь не может идти о внереализационном доходе, которого в бухгалтерском учете нет с 2006 года. Наверное, специалисты КСП имели в виду прочие доходы, которые должны приниматься к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных должником согласно п.10.2 ПБУ 9/99 «Доходы организации», а не тогда, когда этого захочет СГМУП «Тепловик» с целью частичного покрытия убытка.

СГМУП «Тепловик» ни одного судебного разбирательства не ведёт без выставления пеней в адрес дебиторов, которые включаются в прочие доходы при положительных судебных решениях. Мы направляем регулярно уведомления с рассчитанными пенями дебиторам. Фактом признания пеней без судебного разбирательства согласно п.10 Положения об учетной политике для целей бухгалтерского учета СГМУП «Тепловик» служит согласованный акт сверки взаиморасчетов с включенной суммой пеней или момент оплаты, что находит отражение на сч.91.01 «Прочие доходы».

Вывод:

СГМУП «Тепловик» регулярно предъявляет штрафные санкции за нарушение условий хозяйственных договоров в виде уведомлений, писем и своевременно отражает в бухгалтерском учете прочий

доход в виде пеней по хоздоговорам в момент их признания дебиторами или решений судебных органов.

2. В п.1.3 «Выборочная проверка учета основных средств» выявлено 56 объектов основных средств числящихся в реестре муниципального имущества ДИИЗО за СГМУП «Тепловик» и отсутствующих на балансе последнего на 01.01.2013.

Суть возражения:

Не секрет, что согласование списания из реестра основных средств с ДИИЗО занимает достаточный промежуток времени и, более того, при необходимости регистрационных действий с объектами, ДИИЗО не согласовывает списаний из реестра без них. Считаем, что ДИИЗО ведёт реестр имущества в целях контроля и, поэтому, учитывая, что Законодательство по бухгалтерскому учету однозначно, возможны разницы с данными бухгалтерского учета. Например, артезианские скважины, поименованные в вашей таблице, затоплены и списаны с бухгалтерского баланса, но, для исключения их из реестра в ДИИЗО необходимо предоставить справку из БТИ о прекращении права, техвыписку из кадастрового учета, что продолжительно во времени.

В силу п.29 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию с бухгалтерского учета. В п. 75 Методических указаниях по бухгалтерскому учету ОС использована другая формулировка: стоимость объекта ОС, который выбывает, подлежит списанию с бухгалтерского учета. Однако этот факт должен быть надлежащим образом подтвержден. Методические указания по учету ОС (п.77) предусматривают соответствующий порядок. Так, определять целесообразность дальнейшего использования объекта ОС, возможность и эффективность его восстановления, оформлять документы при выбытии объекта должна комиссия, специально созданная приказом руководителя организации. Комиссия осматривает объект, устанавливает причины его преждевременного списания, виновных лиц, возможность использования отдельных деталей и материалов выбывающего объекта, оценивает их исходя из рыночной стоимости и т.д., итогом ее работы является акт списания объекта. Подчеркнем, что действующие в настоящее время бухгалтерские стандарты не содержат указаний на необходимость проведения каких-либо регистрационных действий со списываемыми объектами, а также не связывают списание объекта ОС с баланса (оно производится на основании акта, который отражает лишь управленческое решение, принятое и оформленное в установленном порядке) с осуществлением фактических действий по ликвидации объекта. Например, Президиум ВАС РФ в п.2 Информационного письма от 17.11.2011 № 148 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с применением отдельных положений главы 30 НК РФ» подчеркнул, что регистрация перехода права собственности на объект недвижимости не указана среди обязательных условий учета соответствующих объектов на балансе в качестве ОС.

Вывод:

Реестр имущества в ДИИЗО не является документом для сверки данных с бухгалтерским балансом СГМУП «Тепловик», необходимо каждый раз анализировать причину разниц.

3. В п.п.2.3 «Выборочная проверка эффективного использования муниципального имущества».

Суть возражения:

СГМУП «Тепловик» на праве хозяйственного ведения распоряжается в настоящее время муниципальным имуществом, а именно производственной базой состоящей из пяти объектов недвижимости (Административно-бытовое здание с встроенным магазином; Склад промышленный №6; Склад промышленный №9; Склад промышленный №10; Склад промышленный №6). Согласно п.3 ст.18 Закона №161-ФЗ, который обязывает предприятие распоряжаться своим имуществом только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом. Данные положения

подтверждаются и постановлением Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 года « О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в соответствии с пунктом 3 статьи 18 Федерального закона « О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» ничтожными независимо от их совершения с согласия собственника являются сделки, в результате которых предприятие лишено возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены его уставом. Пунктом 1 ст. 299 ГК РФ установлено, что право хозяйственного ведения имущества, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием, возникает у данного предприятия с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника. В соответствии с п. 3 ст. 299 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренным ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника. Основания прекращения права собственности установлены законом. Под случаями правомерного изъятия имущества предприятия действующее законодательство понимает случаи нерационального использования имущества, закрепленного за предприятием, либо использование этого имущества не по назначению. Об изъятии этого имущества у Предприятия собственником вопрос никогда не рассматривался и ни какими распорядительными нормативными актами, что собственник имеет право выносить постановление или распоряжение об изъятии имущества муниципального унитарного предприятия, переданного тому на праве хозяйственного ведения по иным основаниям. В настоящее время СГМУП «Тепловик» получено согласие собственника на отчуждение производственной базы состоящей из пяти объектов на законных основаниях.

Вывод:

Считаем, что Контрольно-счетной палатой города Сургута не может рассматриваться вопрос рекомендательного характера Администрации города Сургута на предмет целесообразности перепрофилировании данного муниципального недвижимого имущества в иных муниципальных целях, так как при разрешении споров по поводу муниципального имущества необходимо учесть, что собственник (управомоченный им орган) не наделен правом изымать, передавать в аренду либо иным образом распоряжаться имуществом, находящимся в хозяйственном ведении унитарного предприятия, пока это предприятие существует как самостоятельное юридическое лицо. В результате чего, эти действия могут привести к нарушению действующего законодательству РФ, вопреки положениям Гражданского законодательства, Федерального закона « О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и лишить предприятие уставной деятельности.

4. В п.п. 2.4 «Проверка использования объекта основного средства квартира служебная».

Суть возражения:

В 1995 году СГМУП «Тепловик» приобрело квартиру 117 дома 28 по ул. Привокзальная г.Сургута. в 2005 году введена в реестр муниципального имущества и закреплена за предприятием на праве хозяйственного ведения. Согласно Уставу предприятия имущество формируется за счет имущества закрепленного на праве хозяйственного ведения учредителем, доходов предприятия от его деятельности и иных не противоречащих законодательству источников. Предприятие обратилось в Администрацию города Сургута с просьбой оформления договора коммерческого найма на сотрудника предприятия. В результате чего было издано Постановление Администрации города от 11.07.2012 г. №5183 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма Хромову А.А.» и заключен договор коммерческого найма с указанным гражданином. Само постановление как нормативно-правовой акт не противоречит законодательству в части включения жилого помещения в состав жилищного муниципального фонда, так как право владения и распоряжения остаются за собственником (Администрация города Сургута). Ненадлежащее оформление

правоустанавливающих документов на муниципальное имущество, не ограничивает собственника в возможности владеть в законном порядке этим имуществом.

Суть указанных в акте условий «Порядка №553 предусматривающие, что договоры коммерческого найма с категорией граждан, выполняющих обязанностей уборщиков, дворников, слесарей, к которой относиться Хромов А.А. могут быть оформлены только в освобождаемом жилищном фонде деревянного исполнения, находящегося в управлении организации, с которым гражданин состоит в трудовых отношениях» непонятна.

Согласно указанной части 8 статьи 3 Порядка:

На основании постановления Администрации города управление в течение 3-х рабочих дней оформляет договор коммерческого найма.

«Гражданам, указанным в пункте 8 части 3 статьи 2 Порядка, оформление договора коммерческого найма на освобождаемое жилое помещение в домах деревянного исполнения осуществляется без учета очередности в течение 15-ти рабочих дней с момента предоставления ими следующих документов:

1) заявления на имя Главы города об оформлении договора коммерческого найма, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи, претендующими на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) копий документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспорт, свидетельство о рождении на детей в возрасте до 14-ти лет), претендующих на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма;

3) справки о составе семьи с места жительства по городу Сургуту, выданной не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления (при наличии регистрации по городу Сургуту);

4) копий правоустанавливающих документов на занимаемое жилое помещение на территории города Сургута (при наличии);

5) копии свидетельства о заключении либо расторжении брака (при наличии);

6) справок из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, об отсутствии или наличии жилья на праве собственности на территории города Сургута у заявителя и членов его семьи, проживающих совместно, выданных не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления;

7) выборки по лицевому финансовому счету на занимаемое жилое помещение за текущий год, но не менее чем за 6 прошедших месяцев, или справки об отсутствии долга за начисляемые жилищно-коммунальные услуги.

Одновременно с копиями документов граждане предоставляют оригиналы документов, которые подлежат возврату после их сверки с представленными копиями.»

Согласно указанной части 3 статьи 2 Порядка:

«Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются следующим категориям:»

Согласно указанного пункта 8 части 3 статьи 2 Порядка:

«Гражданам, проживающим в домах деревянного исполнения, в случае освобождения жилого помещения в этих же домостроениях и при условии, что занимаемое ими жилое помещение в таком домостроении является для них единственным местом жительства, а также надлежащего выполнения ими обязанностей нанимателя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в отношении занимаемого жилого помещения в дополнение к занимаемому жилому помещению;»

Вывод:

В ходе проверки было предоставлено предприятием Дополнительное соглашение от 01.10.2009 г. к Договору №43 от 01.01.2009 года, согласно которому основным местом работы Хромова А.А. считать должность слесарь-сантехник 3 разряда. По соглашению сторон, работник в пределах рабочего времени, может выполнять иную работу по совместительству, что оформляется дополнительным соглашением. Другие доп.соглашения, также были предоставлены в период проверки. Из чего следует, что сомнений не возникает о достоверности представленных сведений в части занимаемой должности (слесарь-сантехник) Хромова А.А. в Управление по распределению жилья Администрации города Сургута.

5. В Раздел 3 «Выборочная проверка соблюдения методики расчета арендной платы на сдаваемое в аренду муниципальное имущество».

Суть возражения:

На основании Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом от 13.10.2008 №61 базовая ставка арендной платы за один квадратный метр в месяц выбирается по арендуемому помещению согласно цели использования арендуемого недвижимого имущества по зонам. На основании договора аренды от 01.07.2012 №60/12 целью арендатора было размещение производственной базы на арендуемых площадях. В таком случае базовая ставка производственных помещений по первой зоне в месяц составляет – 90 руб. за кв.м. По договору аренды базовая ставка составляет 99 руб. за 1 кв.м.

Вывод:

Таким образом, по договору №60/12 от 01.07.2012 года сумма аренды не занижена.

Суть возражения:

На основании договора аренды от 01.09.2013 года №172/13 целью арендатора было размещение автотранспорта и ТМЦ на арендуемых площадях. В этом случае, базовая ставка по арендуемым помещениям, согласно Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом от 26.12.2012 №281 по четвертой зоне в месяц составит – 187 руб. за кв.м. По договору аренды базовая ставка принята 99 руб. за 1 кв.м. Таким образом, по договору №172/13 от 01.09.2013 года сумма аренды занижена на 30736,64 руб. Но учитывая тот факт, что методикой не предусмотрено возмещение общеэксплуатационных расходов и рентабельности сумма которых в месяц по договору составила – 22554,29 руб. результат от аренды занижен на – 8182,35 руб.

Вывод:

Принимая во внимание переплату по договору №60/12 считаем не целесообразным производить перерасчет по договору №172/13 от 01.09.2013 г.

По арендатору ИП Попова Т.К. считаем, что судебные иски отсутствуют так как договор, акты выполненных работ подписаны арендатором, а услуги оплачены.

Директор



А.М.Джабраилов



**СУРГУТСКОЕ ГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ТЕПЛОВИК»**



р/с 40702810760000000073
в СУРФ ОАО «МДМ БАНК»
к/с 30101810300000000708
БИК 047144708

628410 ХМАО-Югра, Тюменская обл.,
г. Сургут, п. Юность, ул. Саянская, д.15
ИНН 8602001408 КПП 860201001
Тел. (3462) 46-07-08 приемная.
Факс (3462) 46-07-38
e-mail: info@teplovik86.ru

Исх. № 1634

25 декабря 2013г.

Председателю Контрольно-счетной палаты города Сургута
И.И. Володиной

Уважаемая Ирина Ивановна!

Направляем в Ваш адрес дополнительные возражения к Акту по результатам контрольного мероприятия «Проверка эффективности использования муниципального имущества, переданного в адрес СГМУП «Тепловик» с 01.01.2011 по текущую дату 2013 года. Выборочная проверка договорных отношений с 01.01.2011 по текущую дату 2013 года».

Директор

Джабраилов А.М.

Главный бухгалтер
Макарусь О.И.
8(3462)46-07-25

Контрольно-счетная палата города

№01-26-1271-13
от 26.12.2013

Возражения по акту №17 от 17.12.2013г

В п.1.3 «Выборочная проверка учета основных средств» указано, что на 01.01.2013 года выявлено по данным ДИиЗО 56 объектов основных средств, числящихся в реестре муниципального имущества и отсутствующих на балансе СГМУП «Тепловик».

Суть возражения:

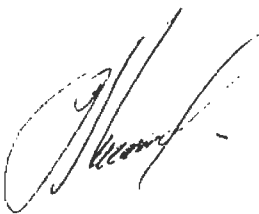
Реестры основных средств, находящихся на балансе СГМУП «Тепловик» предоставляются в ДИиЗО ежеквартально, никаких замечаний от них не поступало, более того, при детальном ознакомлении с перечнем отсутствующих объектов на балансе СГМУП «Тепловик», можно сказать, что все объекты уже отсутствовали на балансе с 01.01.2007 года, кроме здания ГРП, которое списано 31.07.2010 года (данные бухгалтерской программы, находящейся в распоряжении бухгалтерии СГМУП «Тепловик»). Считаем, что причиной указанных выше расхождений с ДИиЗО является человеческий фактор со стороны последних.

Срок хранения первичных документов к регистрам бухгалтерского учета, фиксирующие факты совершения хозяйственных операций и являющиеся основанием для бухгалтерских записей согласно Положению по учетной политике для целей бухгалтерского учета должны храниться 5 лет. Конечно, СГМУП «Тепловик» приложит все усилия для исключения расхождения с ДИиЗО.

Вывод:

Расхождения данных СГМУП «Тепловик», предоставляемых ежеквартально в ДИиЗО и реестра муниципальной собственности свидетельствует об ослаблении внутреннего контроля внутри ДИиЗО.

Директор



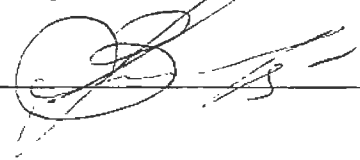
А.М. Джабраилов



Внм

Приложение к письму
Контрольно-счётной палаты города
от 16.12.2013 № 01-27-1407/13 КСН (ОР)

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Контрольно-счётной
палаты города Сургута
И.И. Володина
«16» декабря 2013 года



Заключение

на возражения СГМУП «Тепловик» по акту по результатам контрольного мероприятия «Проверка эффективности использования муниципального имущества, переданного в аренду Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием «Тепловик» с 01.01.2011 по текущую дату 2013 года. Выборочная проверка договорных отношений с 01.01.2011 по текущий период 2013 года»

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
1) пункт 4. Акта: «В соответствии с пунктом 4 договора, в случае нарушения арендатором условия договора, предусмотренного пунктом 3.3, арендодатель вправе требовать от арендатора пеню в соответствии со статьёй 359 ГК РФ за каждый день просрочки. На момент проведения проверки арендодатель своим правом не воспользовался». п. 6.3. акта В соответствии с условиями указанных договоров, оплата услуг производится по форме 100% предоплаты. В случае нарушения срока оплаты абоненту начисляется пеня в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа. В ходе проверки установлен факт	Для проверки предоставлялись данные бухгалтерского учета, значит, речь не может идти о внереализационном доходе, которого в бухгалтерском учете нет с 2006 года. Наверное, специалисты КСП имели в виду прочие доходы, которые должны приниматься к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных должником согласно п.10.2 ПБУ 9/99 «Доходы организации», а не тогда, когда этого захочет СГМУП «Тепловик» с целью частичного покрытия убытка. СГМУП «Тепловик» ни одного судебного разбирательства не ведёт без выставления пеней в адрес дебиторов, которые включаются в прочие доходы при положительных судебных решениях. Мы направляем регулярно уведомления с рассчитанными пенями дебиторам. Фактом признания пеней без судебного разбирательства согласно п.10 Положения об учетной политике для целей бухгалтерского учета СГМУП «Тепловик» служит согласованный акт сверки взаиморасчетов с включенной	Пояснения приняты к сведению, однако на позицию КСП не влияют, носят информативный характер так как: - К проверке были представлены также и регистры налогового учета. Согласно пункту 3 статьи 250 НК РФ к внереализационным доходам относятся штрафы, пени и иные санкции за нарушение договорных обязательств, признанные должником или подлежащие уплате на основании решения суда вступившего в законную силу. - Предъявление штрафных санкций предусмотренных условиями договора не подразумевает обязательное обращение в суд. Прежде чем обратиться в суд, целесообразно направить виновной стороне претензию. Это может предотвратить судебное разбирательство и связанные с ним издержки. Если согласие между сторонами не будет достигнуто и спор придется разрешать в суде, истцу эта претензия понадобится, так как Арбитражный суд вправе оставить исковое заявление без



Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
несвоевременного расчёта по указанным договорам. Штрафные санкции за нарушение договорной дисциплины Предприятием в адрес контрагентов не предъявлялись, что ведет к недополучению внереализационных доходов на сумму не предъявленных штрафных санкций. По мнению КСП, Предприятию целесообразно воспользоваться правом и начислять пени, предусмотренные договорными отношениями для частичного покрытия убытка полученного от финансово-хозяйственной деятельности.	суммой пеней или момент оплаты, что находит отражение на сч.91.01 «Прочие доходы». <i>Вывод:</i> СГМУП «Тепловик» регулярно предъявляет штрафные санкции за нарушение условий хоздоговоров в виде уведомлений, писем и своевременно отражает в бухгалтерском учете прочий доход в виде пеней по хоздоговорам в момент их признания дебиторами или решений судебных органов.	рассмотрения, если установит, что истец не выполнил претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком (пункт 2 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса РФ). - К акту разногласий не были представлены документы подтверждающие факт предъявления штрафных санкций, предусмотренных условиями договоров.
2) пункт 1.3. Акта: «Выборочной сверкой по состоянию на 01.01.2013 выявлено 56 объектов основных средств числящихся в реестре муниципального имущества ДИИЗО за Предприятием и отсутствующих на балансе СГМУП «Тепловик»	Не секрет, что согласование списания из реестра основных средств с ДИИЗО занимает достаточный промежуток времени и, более того, при необходимости регистрационных действий с объектами, ДИИЗО не согласовывает списаний из реестра без них. Считаем, что ДИИЗО ведёт реестр имущества в целях контроля и, поэтому, учитывая, что Законодательство по бухгалтерскому учету однозначно, возможны разницы с данными бухгалтерского учета. Например, артезианские скважины, поименованные в вашей таблице, затомпанированы и списаны с бухгалтерского баланса, но, для исключения их из реестра в ДИИЗО необходимо предоставить справку из БТИ о прекращении права, техвыписку из кадастрового учета, что продолжительно во времени. В силу п.29 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» стоимость объекта основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем, подлежит списанию с бухгалтерского учета. В п. 75 Методических указаний по бухгалтерскому учету ОС использована другая формулировка: стоимость объекта ОС, который выбывает, подлежит списанию с бухгалтерского учета. Однако этот факт должен быть надлежащим образом подтвержден. Методические указания по учету ОС (п.77) предусматривают соответствующий порядок. Так, определять целесообразность дальнейшего	Пояснения приняты к сведению, однако на позицию КСП не влияют, носят информативный характер.

В.В.В.

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
	использования объекта ОС, возможность и эффективность его восстановления, оформлять документы при выбытии объекта должна комиссия, специально созданная приказом руководителя организации. Комиссия осматривает объект, устанавливает причины его преждевременного списания, виновных лиц, возможность использования отдельных деталей и материалов выбывающего объекта, оценивает их исходя из рыночной стоимости и т.д., итогом ее работы является акт списания объекта. Подчеркнем, что действующие в настоящее время бухгалтерские стандарты не содержат указаний на необходимость проведения каких-либо регистрационных действий со списываемыми объектами, а также не связывают списание объекта ОС с баланса (оно производится на основании акта, который отражает лишь управленческое решение, принятое и оформленное в установленном порядке) с осуществлением фактических действий по ликвидации объекта. Например, Президиум ВАС РФ в п.2 Информационного письма от 17.11.2011 № 148 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с применением отдельных положений главы 30 НК РФ» подчеркнул, что регистрация перехода права собственности на объект недвижимости не указана среди обязательных условий учета соответствующих объектов на балансе в качестве ОС. Реестры основных средств, находящихся на балансе СГМУП «Тепловик» предоставляются в ДИИЗО ежеквартально, никаких замечаний от них не поступало, более того, при детальном ознакомлении с перечнем отсутствующих объектов на балансе СГМУП «Тепловик», можно сказать, что все объекты уже отсутствовали на балансе с 01.01.2007 года, кроме здания ГРП, которое списано 31.07.2010 года (данные бухгалтерской программы, находящейся в распоряжении бухгалтерии СГМУП «Тепловик»). Считаем, что причиной указанных выше расхождений с ДИИЗО является человеческий фактор со стороны последних. Срок хранения первичных документов к регистрам бухгалтерского учета, фиксирующие факты совершения хозяйственных операций и являющихся основанием для бухгалтерских записей согласно Положению по учетной	

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
	политике для целей бухгалтерского учета должны храниться 5 лет. Конечно, СГМУП «Тепловик» приложит все усилия для исключения расхождений с ДИиЗО. <i>Вывод:</i> Реестр имущества в ДИиЗО не является документом для сверки данных с бухгалтерским балансом СГМУП «Тепловик», необходимо каждый раз анализировать причину разниц. Расхождения данных СГМУП «Тепловик», предоставляемых ежеквартально в ДИиЗО и реестра муниципальной собственности свидетельствует об ослаблении внутреннего контроля внутри ДИиЗО.	
3) пункт 2.3. Акта «Выборочная проверка эффективного использования муниципально-пального имущества» В настоящее время Предприятием устраняются замечания (срок изготовления отчёта об оценке имущества – 14.10.2013) и после получения отчета, документы на отчуждение производственной базы в составе административно-бытового здания, четырех отапливаемых складов и ограждающего забора будут направлены в ДГХ для дачи согласия на отчуждение. Считаем целесообразным рассмотреть возможность сохранения в муниципальной собственности данного имущества для удовлетворения текущей и возможной потребности в производственных и складских помещениях либо рассмотреть вопрос о его перепрофилировании, согласно пункту 1 статьи 50 Федерального закона от 06.10.2006 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», для его дальнейшего рационального и эффективного	СГМУП «Тепловик» на праве хозяйственного ведения распоряжается в настоящее время муниципальным имуществом, а именно производственной базой состоящей из пяти объектов недвижимости (Административно-бытовое здание с встроенным магазином; Склад промышленный №6; Склад промышленный №9; Склад промышленный №10; Склад промышленный №6». Согласно п.3 ст.18 Закона №161-ФЗ, который обязывает предприятие распоряжаться своим имуществом только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом. Данные положения подтверждаются и постановлением Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 года « О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в соответствии с пунктом 3 статьи 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» ничтожными независимо от их совершения с согласия собственника являются сделки, в результате которых предприятие лишено возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены его уставом. Пунктом 1 ст. 299 ГК РФ установлено, что право хозяйственного ведения имущества, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием, возникает у данного предприятия	Пояснения приняты к сведению, однако на позицию КСП не влияют, носят информативный характер, так как Предприятие указывает на отсутствие прав у собственника на изъятие имущества по причине, того, что данные действия могут лишить предприятие уставной деятельности. При этом в возражениях указано, что СГМУП «Тепловик» получено согласие собственника на отчуждение данного имущества. Следовательно, Предприятие не планирует использовать данное имущество для уставной деятельности. КСП рекомендует не изъять указанное имущество, а использовать его рационально и эффективно для текущей и возможной потребности Муниципалитета в производственных и складских помещениях либо рассмотреть вопрос о его перепрофилировании.

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
использования в муниципальных целях.	с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника. В соответствии с п. 3 ст. 299 ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренным ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника. Основания прекращения права собственности установлены законом. Под случаями правомерного изъятия имущества предприятия действующее законодательство понимает случаи нерационального использования имущества, закрепленного за предприятием, либо использование этого имущества не по назначению. Об изъятии этого имущества у Предприятия собственником вопрос никогда не рассматривался и ни какими распорядительными нормативными актами, что собственник имеет право выносить постановление или распоряжение об изъятии имущества муниципального унитарного предприятия, переданного тому на праве хозяйственного ведения по иным основаниям. В настоящее время СГМУП «Тепловик» получено согласие собственника на отчуждение производственной базы состоящей из пяти объектов на законных основаниях. <i>Вывод:</i> Считаем, что Контрольно-счетной палатой города Сургута не может рассматриваться вопрос рекомендательного характера Администрации города Сургута на предмет целесообразности перепрофилировании данного муниципального недвижимого имущества в иных муниципальных целях, так как при разрешении споров по поводу муниципального имущества необходимо учесть, что собственник (управомоченный им орган) не наделен правом изымать, передавать в аренду либо иным образом распоряжаться имуществом, находящимся в хозяйственном ведении унитарного предприятия, пока это предприятие существует как самостоятельное юридическое лицо. В результате чего, эти действия могут привести к нарушению	

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
	действующего законодательству РФ, вопреки положениям Гражданского законодательства, Федерального закона « О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и лишить предприятие уставной деятельности.	
4) пункт 2.4. Акта В мае 2012 года в адрес Администрации города Сургута были направлены ходатайство от СГМУП «Тепловик» об оформлении договора коммерческого найма на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Привокзальная, дом 28, квартира № 117 слесарю-сантехнику Хромову А.А., личное заявление Хромову А.А. об оформлении договора коммерческого найма (с приложением необходимого пакета документов). На основании указанных документов было издано постановление Администрации города от 11.07.2012 № 5183 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма Хромову А.А.» и подписан договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда от 31.07.2012 № 74. Заключение вышеуказанного договора коммерческого найма является неправомерным по следующим причинам: 1) Фонд коммерческого использования формируется из жилых помещений <i>муниципального жилищного фонда</i> (пункт 2 статьи 1 Порядка предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма,	В 1995 году СГМУП «Тепловик» приобрело квартиру 117 дома 28 по ул. Привокзальная г.Сургута, в 2005 году введена в реестр муниципального имущества и закреплена за предприятием на праве хозяйственного ведения. Согласно Уставу предприятия имущество формируется за счет имущества закрепленного на праве хозяйственного ведения учредителем, доходов предприятия от его деятельности и иных не противоречащих законодательству источников. Предприятие обратилось в Администрацию города Сургута с просьбой оформления договора коммерческого найма на сотрудника предприятия. В результате чего было издано Постановление Администрации города от 11.07.2012 г. №5183 «О включении жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма Хромову А.А.» и заключен договор коммерческого найма с указанным гражданином. Само постановление как нормативно-правовой акт не противоречит законодательству в части включения жилого помещения в состав жилищного муниципального фонда, так как право владения и распоряжения остаются за собственником (Администрация города Сургута). Ненадлежащее оформление правоустанавливающих документов на муниципальное имущество, не ограничивает собственника в возможности владеть в законном порядке этим имуществом. Суть указанных в акте условий «Порядка №553 предусматривающие, что договоры коммерческого найма с категорией граждан, выполняющих обязанностей уборщиков, дворников, слесарей, к которой относится Хромов А.А. могут быть оформлены только в освобождаемом жилищном фонде деревянного исполнения, находящегося в управлении организации, с которым гражданин состоит в трудовых отношениях» непонятна. Согласно указанной части 8 статьи 3 Порядка:	Пояснения приняты к сведению, однако на позицию КСП не влияют, носят информативный характер, так как у Администрации города Сургута отсутствовали основания для заключения договора коммерческого найма от 31.07.2012 № 74 с гражданином Хромовым А.А. по следующим причинам: Согласно пункту 2 статьи 1 Порядка № 553 Фонд коммерческого использования формируется из муниципального жилищного фонда. Указанная квартира на момент заключения договора коммерческого найма находилась на балансе и в хозяйственном ведении у СГМУП «Тепловик» и не являлась муниципальным жилищным фондом. Условиями Порядка № 553 предусмотрено, что договоры коммерческого найма с категорией граждан, <i>выполняющих обязанности уборщиков, дворников, слесарей</i>, к которой относится Хромов А.А., могут быть оформлены только в освобождаемом <i>жилищном фонде деревянного исполнения</i> находящегося в управлении организации, с которой гражданин состоит в трудовых отношениях. Квартира, на которую заключен договор коммерческого найма, является <i>капитальным жильем</i>, что подтверждено техническим паспортом жилого помещения (раздел 3 технического описания), выданным БТИ г. Сургута по состоянию на 29.12.2010. Также СГМУП «Тепловик» не является <i>управляющей организацией, обслуживающей указанный дом</i>.

Решение

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
утвержденному решением Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-ШГД (далее – Порядок № 553)). Отметим, квартира 117 не является муниципальным жилищным фондом, так как закреплена за СГМУП «Тепловик» на праве хозяйственного ведения и право муниципальной собственности в ЕГРП на нее не зарегистрировано. 2) Условиями Порядка № 553 предусмотрено, что договоры коммерческого найма с категорией граждан, <i>выполняющих обязанности уборщиков, дворников, слесарей</i>, к которой относится Хромов А.А., могут быть оформлены только в освобождаемом <i>жилищном фонде деревянного исполнения</i>, находящегося в управлении организации, с которой граждан состоит в трудовых отношениях. Квартира, на которую заключен договор коммерческого найма, является капитальным жильем, что подтверждено техническим паспортом жилого помещения (раздел 3 технического описания), выданным БТИ г. Сургута по состоянию на 29.12.2010. Также СГМУП «Тепловик» не является управляющей организацией, обслуживающей указанный дом. Таким образом, у Администрации города Сургута отсутствовали основания для заключения договора коммерческого найма от 31.07.2012 № 74 с гражданином Хромовым А.А.	На основании постановления Администрации города управление в течение 3-х рабочих дней оформляет договор коммерческого найма. «Гражданам, указанным в <u>пункте 8 части 3 статьи 2</u> Порядка, оформление договора коммерческого найма на освобождаемое жилое помещение в домах деревянного исполнения осуществляется без учета очередности в течение 15-ти рабочих дней с момента предоставления ими следующих документов: 1) заявления на имя Главы города об оформлении договора коммерческого найма, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи, претендующими на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма; 2) копий документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспорт, свидетельство о рождении на детей в возрасте до 14-ти лет), претендующих на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма; 3) справки о составе семьи с места жительства по городу Сургуту, выданной не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления (при наличии регистрации по городу Сургуту); 4) копий правоустанавливающих документов на занимаемое жилое помещение на территории города Сургута (при наличии); 5) копии свидетельства о заключении либо расторжении брака (при наличии); 6) справок из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, об отсутствии или наличии жилья на праве собственности на территории города Сургута у заявителя и членов его семьи, проживающих совместно, выданных не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления; 7) выборки по лицевому финансовому счету на занимаемое жилое помещение за текущий год, но не менее чем за 6 прошедших месяцев, или справки об отсутствии долга за начисляемые жилищно-коммунальные услуги. Одновременно с копиями документов граждане предоставляют оригиналы документов, которые подлежат	

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
	возврату после их сверки с представленными копиями.» Согласно указанной части 3 статьи 2 Порядка: «Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются следующим категориям:» Согласно указанного пункта 8 части 3 статьи 2 Порядка: «Гражданам, проживающим в домах деревянного исполнения, в случае освобождения жилого помещения в этих же домостроениях и при условии, что занимаемое ими жилое помещение в таком домостроении является для них единственным местом жительства, а также надлежащего выполнения ими обязанностей нанимателя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в отношении занимаемого жилого помещения в дополнение к занимаемому жилому помещению;» <i>Вывод:</i> В ходе проверки было предоставлено предприятием Дополнительное соглашение от 01.10.2009 г. к Договору №43 от 01.01.2009 года, согласно которому основным местом работы Хромова А.А. считать должность слесарь-сантехник 3 разряда. По соглашению сторон, работник в пределах рабочего времени, может выполнять иную работу по совместительству, что оформляется дополнительным соглашением. Другие доп.соглашения, также были предоставлены в период проверки. Из чего следует, что сомнений не возникает о достоверности представленных сведений в части занимаемой должности (слесарь-сантехник) Хромова А.А. в Управление по распределению жилья Администрации города Сургута.	
5) пункт 3 Акта 1) При расчете арендной платы в 2012 году за пользование отопляемыми (теплыми) складами, сдаваемыми ООО «Сантехремстрой» (договор от 01.07.2012 № 60/12) неправомерно применена базовая ставка стоимости 1 м² общей площади нежилых помещений в месяц Ц	На основании Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом от 13.10.2008 №61 базовая ставка арендной платы за один квадратный метр в месяц выбирается по арендуемому помещению согласно цели использования арендуемого недвижимого имущества по зонам. На основании договора аренды от 01.07.2012 №60/12 целью арендатора было размещение производственной базы на арендуемых площадях. В таком	Пояснения приняты к сведению, однако на позицию КСП не влияют, носят информативный характер, так как Предприятием в аренду сдавались не производственные помещения, а теплые склады. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение – это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
в размере 99 руб. за 1 м². Нарушена Методика расчета арендной платы № 61 (приложение 1 к Методике) согласно которой для теплых (отапливаемых) складов утверждена ставка Ц в размере 154 руб. за 1 м². При этом есть ссылка в приложении № 2 к договору от 01.07.2012 № 60/12 на то, что арендная плата рассчитана в соответствии с решением Думы г. Сургута от 26.12.2012 № 281-V ДГ «Об утверждении методики расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города», то есть <i>расчет арендной платы произведен в июле 2012 года на основании нормативного документа, действующего с января 2013 года и утвержденного только в декабре 2012 года решением Думы. Данный факт свидетельствует о фактическом оформлении договорных отношений, как минимум, по истечении шести месяцев с даты заключения договора (01.07.2012). Так как Методика расчёта арендной платы № 281 распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2013, то для расчёта договора аренды от 01.07.2012 № 60/12 следовало применить Методику расчёта арендной платы № 61.</i> 2) При расчёте арендной платы в 2013 году по договору от 01.09.2013 № 172/13 заключенному с ООО «Сантехремстрой» (с 01.09.13 по 31.10.13) на аренду отапливаемого (теплого) склада, следовало применить ставку Ц не для производственных помещений = 99 руб. за 1 м², а для теплых (отапливаемых) складов = 187 руб. за 1	случае базовая ставка производственных помещений по первой зоне в месяц составляет – 90 руб. за кв.м. По договору аренды базовая ставка составляет 99 руб. за 1 кв.м. <i>Вывод:</i> Таким образом, по договору №60/12 от 01.07.2012 года сумма аренды не занижена. <i>Суть возражения:</i> На основании договора аренды от 01.09.2013 года №172/13 целью арендатора было размещение автотранспорта и ТМЦ на арендуемых площадях. В этом случае, базовая ставка по арендуемым помещениям, согласно Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом от 26.12.2012 №281 по четвертой зоне в месяц составит – 187 руб. за кв.м. По договору аренды базовая ставка принята 99 руб. за 1 кв.м. Таким образом, по договору №172/13 от 01.09.2013 года сумма аренды занижена на 30736,64 руб. Но учитывая тот факт, что методикой не предусмотрено возмещение общеэксплуатационных расходов и рентабельности сумма которых в месяц по договору составила – 22554,29 руб. результат от аренды занижен на – 8182,35 руб. <i>Вывод:</i> Принимая во внимание переплату по договору №60/12 считаем не целесообразным производить перерасчет по договору №172/13 от 01.09.2013 г. По арендатору ИП Попова Т.К. считаем, что судебные иски отсутствуют так как договор, акты выполненных работ подписаны арендатором, а услуги оплачены.	<i>ограниченная строительными конструкциями», нормами СанПиНа 2.2.4.548-96. 2.2.4. «Физические факторы производственной среды. Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений», утверждёнными Постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 01.10.1996 № 21 - производственные помещения – это замкнутые пространства в специально предназначенных зданиях и сооружениях. Факт того, что сдаваемое в аренду муниципальное имущество по договорам аренды от 01.07.2012 № 60/12 и от 01.09.2013 № 172/13 является не частью, а едиными объектами, а именно - теплыми складами, что подтверждено техническими паспортами, свидетельствами о государственной регистрации права хозяйственного ведения, регистрами бухгалтерского учёта, актом обследования, проведенном комиссионно, в ходе проверки. Также, Методиками расчета арендной платы базовая ставка установлена для конкретных видов объектов, сдаваемых в аренду, в данном случае – для теплых складов.</i>

Текст в акте по результатам контрольного мероприятия	Текст возражений (замечаний, пояснений)	Решение, принятое по итогам рассмотрения возражений (замечаний, пояснений)
м², утвержденную Методикой расчёта арендной платы № 281, потому что согласно техническому паспорту и свидетельству о регистрации права собственности данное сооружение зарегистрировано как склад промышленный. Данный склад является теплым, так как Предприятие несет по нему расходы за использование теплоэнергии. По договорам аренды от 01.05.2010 № 99, от 10.01.2012 № 7-12, заключённым с ИП Поповой Т.К. на помещение площадью 16 м² для размещения парикмахерской в п. Юность, ул. Саянская, 22 вследствие неправомерно примененных коэффициентов при расчёте арендной платы, дополнительному предъявлению к оплате счетов за электроэнергию и воду, Предприятием завышена арендная плата. Для исключения рисков судебных разбирательств, Предприятию рекомендуется провести перерасчёт арендной платы по указанному договору в соответствии с действующим законодательством.		

Руководитель контрольного мероприятия,
инспектор отдела контроля расходов
на городское хозяйство КСП



И.В. Кравченко

ДВУ