

**Информация
о результатах проведения работы по взысканию
просроченной дебиторской задолженности
департамента имущественных и земельных отношений
Администрации города и мероприятиях по недопущению ее в
дальнейшем по состоянию на 01.07.09**

1. «Аренда муниципального имущества»

По состоянию на 01.07.2009 из общего количества 818 договоров аренды муниципального имущества (действующие и расторгнутые) задолженность по арендной плате имеется по 177 договорам. Общая дебиторская задолженность по арендной плате за пользование муниципальным имуществом составляет 58251932,69 рублей (37776579,58 рублей - основной долг, 20475353,11 рублей - пени и штрафы).

По 20 договорам аренды задолженность по арендной плате с учетом пени (штрафа) в сумме 8 854,7 тыс.руб. подлежит взысканию с должников в порядке исполнительного производства согласно вынесенным решениям Арбитражного суда ХМАО. В отношении одного арендатора, имеющего задолженность по арендной плате с учетом пени (штрафа) на сумму 793,8 тыс.руб. производится процедура банкротства;

В правовом управлении по состоянию на 25.08.2009 для обращения в суд с целью взыскания дебиторской задолженности прорабатываются 22 договора аренды муниципального имущества (задолженность в размере 20 962,5 тыс.руб., с учетом начисленной пени (штрафа)), из которых по пяти договорам исковые заявления находятся в производстве арбитражных судов, по остальным - дела находятся на стадии подготовки для подачи исковых заявлений.

После получения выписок из единого государственного реестра юридических лиц будут дополнительно направлены в правовое управление документы по взысканию задолженности по 19 договорам (задолженность в размере 7 536,8 тыс.руб., с учетом начисленной пени (штрафа)), срок по которым для погашения задолженности, установленный претензиями, истек.

Общее количество договоров, по которым имеется задолженность по арендной плате более чем за два месяца, составляет 33 (задолженность в размере 18293,7 руб., с учетом начисленной пени (штрафа)) из которых по 27 направлены претензии, по оставшимся - претензии будут направлены после подготовки расчетов по пеням (штрафам).

Текущая задолженность за последние один-два месяца в размере 1 810,4 тыс.руб. будет погашена в следующем периоде в добровольном порядке арендаторами.

С целью сокращения имеющейся задолженности Департаментом не заключаются новые договоры аренды с арендаторами, у которых имеется задолженность по ранее действующим договорам аренды.

Для дополнительного контроля за своевременной оплатой аренды все вопросы, связанные с согласованием сдачи в субаренду арендуемого имущества, проведением перепланировок (переоборудования) и прочие обращения арендаторов рассматриваются Департаментом только при отсутствии долгов за аренду.

Одним из методов предотвращения образования новой задолженности по арендной плате является предоставляемое субъектам малого и среднего предпринимательства право преимущественного выкупа арендуемого имущества. В таком случае при обращении арендатора, относящегося к указанным субъектам, у него не должно быть задолженности по аренде имущества, что стимулирует арендаторов производить арендные платежи строго в сроки, установленные заключенными договорами.

В настоящее время проводится инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами по расчетам за аренду муниципального имущества по состоянию на 01.07.2009 года на основании приказа от 30.06.2009 № 46. Арендаторам направляются акты сверок для документального подтверждения задолженности и отражения в акте инвентаризации. Период проведения инвентаризации с 01.07.2009 по 01.10.2009.

2. «Отчисления от прибыли муниципальных предприятий»

По двум муниципальным предприятиям числится просроченная дебиторская задолженность:

СГМУП «СПОПАТ» - 6 979 102,84 руб.,

СГМУТПМ «Тархун» - 504 927,10 руб.,

Данная дебиторская задолженность возникла по следующим причинам:

СГМУП «СПОПАТ» по результатам финансово-хозяйственной деятельности сработало с прибылью по итогам 2004 года. Последующие годы предприятие работает с нарастающими убытками:

за 2005 год убыток в сумме - 24 639 617 руб.;

за 2006 год убыток в сумме - 18 742 341 руб., кроме того убытки прошлых лет - 13 067 724 руб.;

за 2007 год убыток в сумме - 17 839 494 руб., кроме того убытки прошлых лет - 31 245 157 руб.

По итогам приватизации СГМУП «СПОПАТ» правопреемником его просроченной задолженности в части отчислений от прибыли в размере 6 979 102,84 рублей стало ОАО «СПОПАТ».

В правовое управление направлены материалы для взыскания указанной задолженности в судебном порядке (исх. от 16.06.2009 № 14-4667/9(01)).

Согласно бухгалтерской отчетности СГМУТПМ «Тархун» за 2001-2003 годы чистая прибыль предприятия составила соответственно: за 2001 год - 4 000 257,00 руб., за 2002 год - 2 631 918,00 руб., за 2003 год - 417 223,00 руб.

С момента возникновения указанной задолженности департаментом имущественных и земельных отношений проводилась работа по ее взысканию как с СГМУТПМ «Тархун», так и с правопреемника прав и обязанностей реорганизованного муниципального предприятия - ОАО «Тархун» (акт сверки по состоянию на 01.10.2005г. с СГМУТПМ «Тархун», уведомление от 06.07.2006г. № 14-3792/6(05), уведомление от 16.05.2007 № 14-3273/7(05), уведомление от 30.10.2007 № 14.-7542/7(05)). Однако, задолженность осталась не погашенной. Аналогичная работа проводилась и по СГМУП «СПОПАТ» - задолженность также не погашена.

В соответствии с решением городской Думы от 20.02.2004 № 229-ШГД «Об итогах приватизации муниципального имущества за 2003 год и прогнозном плане приватизации муниципального имущества на период с 2004 по 2006 год» Сургутское городское муниципальное унитарное торговое предприятие магазин «Тархун» преобразовано в открытое акционерное общество «Тархун» (приказ ДИиЗО от 02.09.2004 №250 «О преобразовании муниципальных предприятий в акционерные общества») и в последствии продано на аукционе (договор купли-продажи акций от 07.11.2007 №309).

В правовое управление направлены материалы для взыскания указанной задолженности в судебном порядке (исх. от 10.07.2009 № 14-5492/9(01)) и в настоящее время правовое управление Администрации города Сургута направило иск в Арбитражный суд для погашения данной задолженности.

3. «Аренда земельных участков»

Общая дебиторская задолженность по арендной плате за земельные участки по состоянию на 01.07.2009 составляет 536483485,94 рублей (315573910,21 рублей - основной долг, 220909575,73 рублей - пени).

В рамках работы по погашению задолженности были сформированы списки задолженности ликвидированных предприятий на сумму 20123452,92 рубля (9685455,26 руб. - арендная плата, 10437997,66 руб. - пеня) , список задолженности предприятий, в отношении которых введена процедура банкротства на сумму 97543730,31 руб. (36343794,37 руб. - арендная плата, 61199935,94 руб. - пеня), список задолженности по исполненным договорам аренды, по которым срок исковой давности для предъявления истек на 01.07.2006 на сумму 59128613,72 рубля (12788299,17 руб. - арендная плата, 46340314,55 руб. - пеня).

Для снижения задолженности по ликвидированным предприятиям и по договорам аренды, по которым истек срок исковой давности, Администрацией города приняты распоряжения от 27.06.2008 № 1763, от 23.03.2009 № 552 и от 17.06.2009 № 1468 «О списании задолженности перед бюджетом города Сургута по неналоговым видам доходов за аренду земельных участков» на сумму 21 847 369 руб. 04 коп., из них арендная плата - 8 200 592 руб. 42 коп., пеня - 13 646 776 руб. 62 коп.

Ежеквартально проводится работа по формированию списков арендаторов, допустивших образование задолженности впервые. При выявлении вновь образовавшейся задолженности, арендаторам допустившим данное нарушение направляются уведомления. Кроме того, направляются уведомления о необходимости погашения задолженности по договорам, по которым истекает срок исковой давности.

Арендаторам, имеющим задолженность за аренду земельных участков, в 2008-2009 гг. направлено 1051 уведомление о наличии задолженности по арендной плате за землю на сумму 518 984 067 руб. 54 коп., из них арендная плата - 311 059 978 руб. 68 коп., пеня - 207 888 088 руб. 86 коп., в том числе за 2008 год - 841 уведомление на сумму 232 009 511 руб. 23 коп., за 2009 год - 210 уведомлений на сумму 118 886 859 руб. 39 коп.

В случае не погашения задолженности в установленные сроки в добровольном порядке, формируется дело для передачи материалов в правовое управление для взыскания задолженности в принудительном порядке по решению суда, для чего запрашиваются выписки из единого реестра юридических лиц и ИП в ИМНС РФ по городу Сургуту, подготавливаются копии необходимых документов. В случае необходимости, по физическим лицам делается запрос в Управление федеральной миграционной службы, для уточнения места регистрации.

Для взыскания задолженности по арендной плате за землю в судебном порядке, в адрес правового управления в 2008-2009 гг. направлено 160 дел на сумму 220 470 863 руб. 51 коп., из них арендная плата - 126 675 504 руб. 96 коп., пеня - 93 795 358 руб. 55 коп., в том числе за 2008 год - 134 дела на сумму 285 721 510 руб. 32 коп., за 2009 год - 26 дел на сумму 28 544 711 руб. 74 коп.

По ПО арендаторам, дела которых переданы в правовое управление в отношении 160 договоров аренды приняты судебные решения, сумма задолженности, предъявленная по судебным искам составила 144 583 694 руб. 44 коп., из них арендная плата - 90 749 690 руб. 29 коп., пеня - 53 834 004 руб. 15 коп., сумма задолженности, принятая к взысканию по решению суда составила 103 665 930 руб. 84 коп., из них арендная плата - 81 272 504 руб. 35 коп., пеня - 22 393 426 руб. 49 коп. Учитывая, что суммы пени, предъявленные для взыскания в судебном порядке, в большинстве случаев судом признаются несоразмерными и значительно уменьшаются, в 1 квартале 2009 года проведено уменьшение в лицевых счетах по пени на сумму 23 212 894 руб. 04 коп., сумма пени подлежащая списанию по итогам 2 кв. 2009 года составляет 6 014 097 руб. 33 коп. Кроме того, по данным 2008 года, в досудебном порядке была погашена задолженность на сумму 1 457 808 руб. 65 коп., по данным 2009 года - 4 836 488 руб. 45 коп.

По 25 арендаторам, дела которых переданы в правовое управление в отношении 25 договоров аренды в настоящее время ведется судебное производство в Арбитражном суде ХМАО-Югры на сумму 18 391 387 руб. 97 коп., из них арендная плата - 14 071 305 руб. 88 коп., пеня - 4 320 082 руб. 09 коп.

В целях реструктуризации задолженности за аренду земельных участков в части пени, в условиях договора аренды земельных участков пересмотрен размер пени в сторону уменьшения с 0,5% и 0,05% на 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (в настоящее время с учетом ставки рефинансирования в 11% размер ставки пени составляет 0,04%). При проведении расчета по договору аренды земельного участка на 2009 год, подготавливается дополнительное соглашение к договору аренды о замене ставки по пене.

В целях ликвидации кредиторской и дебиторской задолженности по одному и тому же арендатору, по заявлению арендатора производятся зачеты переплаты по договору аренды земельного участка на договоры аренды земельных участков с задолженностью.

Ежедневно, в рабочем порядке производится сверка с арендаторами земельных участков.

Для контроля за работой по взысканию недоимки, постоянно ведется таблица, в которую заносится вся информация по проведенной работе по каждому арендатору (направленные уведомления, информация о передаче дел в правовое управление, решение суда и т.д.).

В целях информирования арендаторов о необходимости своевременного внесения арендной платы за землю ежеквартально в средствах массовой информации печатается напоминание о погашении задолженности по арендной плате и пени и своевременном внесении платежей.

В соответствии с Приказом Департамента государственной собственности ХМАО-Югры от 30.12.2008 № 3-нп «Об арендной плате за земельные участки», утверждена новая методика расчета размера арендной платы за земельные участки. Согласно новой методике, расчет размера арендной платы установлен от кадастровой стоимости земельных участков, которая с 01.01.2009 утверждена Постановлением правительства ХМАО-Югры от 29.12.2008 № 279-п в новых показателях.

После многочисленных обращений Администрации города в адрес департамента государственной собственности ХМАО-Югры, а также Губернатора ХМАО-Югра А.В. Филиппенко, 15 мая 2009 года состоялось совещание, на котором присутствовали: директор ДГС ХМАО - Югры - Г.А. Амиров, заместитель главы Администрации города Сургута Р.И. Марков, директор департамента имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута А.Э. Азнауров и другие представители исполнительных органов. На совещании департаментом имущественных и земельных отношений представлены обоснованные материалы экономического исследования новой методики, на примере произведенных (согласно нового утвержденного порядка) расчетов арендной платы на территории города Сургута, где наблюдалось явное, несоизмеримое увеличение. С нашей стороны были высказаны опасения, что данная ситуация приведет к социальной нестабильности и повлечет за собой резкий

рост задолженности по арендной плате за землю, и как следствие к недополучению арендных платежей в бюджет.

В результате проведенных переговоров Департаментом государственной собственности ХМАО-Югры принят Приказ от 25.05.2009 № 7-нп «О внесении изменений в приказ ДГС ХМАО-Югры от 30.12.2008 № 3-нп» относительно установления органами местного самоуправления величины коэффициента переходного периода. 01.07.2009 принято постановление Администрации города № 2497 «О коэффициенте переходного периода в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена». Данное постановление регулирует приемлемую величину коэффициента по каждому подвиду разрешенного вида использования земельных участков, что позволит предотвратить дальнейшее увеличение задолженности по арендной плате за земельные участки.

Также в настоящее время проводится инвентаризация расчетов с дебиторами и кредиторами по расчетам за аренду земельных участков по состоянию на 01.07.2009 года на основании приказа от 30.06.2009 № 46. Арендаторам направляются акты сверок для документального подтверждения задолженности арендаторов. Период проведения инвентаризации с 01.07.2009 по 01.10.2009.

4. «Задолженность по договорам купли-продажи жилых помещений»

По программе «Улучшение жилищных условий лиц, проживающих в ветхом жилье на территории Ханты-Мансийского автономного округа, в 2000-2009 годах» и «Улучшение жилищных условий лиц, проживающих в жилье с неблагоприятными экологическими характеристиками в Ханты-Мансийском автономном округе» было заключено 822 договора купли-продажи жилых помещений с рассрочкой платежа.

По состоянию на 01.07.2009 осталось 295 действующих договоров. Общая сумма дебиторской задолженности составляет 19 753 508,05 рублей. В том числе с задолженностью свыше 10 000 рублей 132 договора на общую сумму 15 974 261,01 рубль, в том числе пени 5 716 449,49 рублей.

С гражданами ведется устная разъяснительная работа, осуществляются выезды по месту жительства, а также направляются уведомления о необходимости погашения задолженности по договорам. В результате 1 гражданином сумма задолженности была погашена полностью (19 500 рублей, в том числе 7 214,15 рублей пени); 3 гражданами - сумма задолженности погашена частично (139 100 рублей). Пять граждан полностью рассчитались по договору купли продажи (1 160 807,6 рублей, в том числе погашено пени в сумме 304 007,47 рублей).

Кроме того, в правовое управление были направлены документы для обращения в суд о принудительном взыскании задолженности по 17 договорам, на общую сумму 6 349 576,56 рублей, в том числе пени 2 703 395,83 рублей.

По состоянию на 25.08.2009 только в отношении Кислиной Л.Г. (документы отправлены 10.12.08) вынесено Решение суда о взыскании задолженности в пользу Администрации города (03.08.2009 Сургутский городской суд) на сумму 370 071,16, в том числе пени 247 235,16 рублей.

В ходе инвентаризации расчетов по договорам купли-продажи жилых помещений, разработчиками программного продукта по учету рассрочки платежа добавлены выходные формы по расчету пени в соответствии с требованиями судебных органов, в результате чего появилась возможность увеличить количество исковых заявлений.

В настоящее время готовятся документы для направления в правовое управление для обращения в суд о принудительном взыскании задолженности по 16 договорам с наибольшей задолженностью на общую сумму 3 826 523,16, в том числе пени 1 265 601,43 рублей.

4. «Просроченная дебиторская задолженность департамента госсобственности в г. Краснодаре»

Дебиторская задолженность с Департаментом государственной собственности в г. Краснодаре была принята от Представительства Администрации города Сургута в г. Краснодар за аренду земельных участков в городе Краснодар. Департамент имущественных и земельных отношений неоднократно обращался по вопросу возврата переплаты по аренде земельных участков, но дебиторская задолженность оставалась не погашенной. Пакет документов для судебного производства был направлен в правовое управление Администрации г.Сургута, суд состоялся в июне 2009 года в пользу департамента имущественных и земельных отношений Администрации г.Сургута. По принятому решению суда просроченная задолженность в размере 165 298,59 руб. планируется к взысканию в течение 3 квартала 2009 года.

5. «Просроченная дебиторская задолженность за содержание жилищного фонда»

По состоянию на 01.07.2009 задолженность населения за содержание жилищного фонда составляет 15 633 335,30 руб.

В результате реформирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства и передаче функций по управлению жилищным фондом управляющим компаниям 16.01.2007 г. было проведено совместное совещание с управляющими и энергоснабжающими организациями. В

результате переговоров приняты решения о передаче текущей задолженности управляющим компаниям, кроме отказавшихся в принятии ООО УК «Уют» и ООО УК «Ником». Департаменту жилищно-коммунального хозяйства необходимо было проработать механизм по погашению безнадежной дебиторской задолженности населения МУ «ДЕЗ ВЖР» и МУ «ДЕЗ ЦЖР», выйти с обращением на Главу города о возможности погашения безнадежной дебиторской задолженности населения из бюджета города.

По состоянию на **01.01.2007** года сумма просроченной (свыше 3-х лет), безнадежной задолженности по закрытым лицевым счетам (в связи со смертью квартиросъемщика, со сносом строений, с невозможностью взыскания по решению суда и возвратом исполнительных документов без исполнения) составляла **13 109 579,38** руб., в т.ч. 4 287 702,14 руб. по МУ «ДЕЗ ВЖР» и 8 821 877,24 по МУ «ДЕЗ ЦЖР».

Департамент жилищно-коммунального хозяйства на основании письма от 30.01.2007 № 0902-366/7 «О безнадежной и просроченной задолженности населения» обратился в адрес И.о. главы Администрации города В.А. Браташова о рассмотрении возможности выделения средств из бюджета города по погашению безнадежной и просроченной свыше 3-х лет задолженности населения для погашения кредиторской задолженности перед поставщиками жилищно-коммунальных услуг. Письмом от 16.04.2007 № 08-11-425/7 департамент финансов отклонил заявку на выделение дополнительных средств из бюджета города в сумме 13 109,6 тыс.руб., в связи с отсутствием нормативно-правового акта, согласно которому указанная задолженность признается безнадежной. От МУ «Консультационно-методический центр» получено письмо от 06.07.2007 № 601 о том, что теоретически, на местном уровне можно разработать нормативно-правовой акт, регламентирующий механизм списания безнадежной задолженности. Однако, в связи со вступившими в силу в 2007 году изменениями к Жилищному кодексу РФ, этот нормативно-правовой акт не будет действовать по причине того, что органы местного самоуправления не правомочны управлять жилищным фондом. Данные функции переданы управляющим компаниям. В этой связи, департаментом жилищно-коммунального хозяйства дополнительные бюджетные ассигнования из бюджета города не предусматривались, из-за отсутствия оснований.

В результате чего просроченная безнадежная дебиторская задолженность населения осталась в МУ «ДЕЗ ВЖР» и МУ «ДЕЗ ЦЖР».

Согласно распоряжению Администрации города от 28.05.2007 № 1014 МУ «ДЕЗ ВЖР» реорганизовано, путем присоединения к нему МУ «ДЕЗ ЦЖР». На основании этого по состоянию на 01.07.2007 согласно передаточному акту № 2 от 05.10.2007 г., утвержденному первым заместителем главы г. Сургута В.А. Браташовым, на баланс МУ «ДЕЗ ВЖР» от МУ «ДЕЗ ЦЖР» принята задолженность населения за жилищно-коммунальные услуги в размере 14 883 107,59 руб., в том числе нереальная для взыскания задолженность в сумме 8 821 877,24 руб.

В июле, августе 2008 года совместно с Департаментом городского хозяйства была проведена работа по документальному подтверждению нереальной для взыскания дебиторской задолженности населения по состоянию на 01.07.2008 г. К таким документам относились: исполнительные листы, возвращенные Службой судебных приставов из-за невозможности взыскания; реестры закрытых лицевых счетов с задолженностью с основаниями для закрытия: по смерти, сносу ветхого жилья, снятия с регистрации по запросу, выселение.

Согласно протоколу совещания в присутствии первого заместителя главы Администрации города 14.07.2008г., для совместного обращения с департаментом финансов к Главе города по вопросу выделения средств из бюджета, с целью погашения задолженности населения, МУ «Казна городского хозяйства» совместно с департаментом городского хозяйства проводилась работа по сверке задолженности с данными, представленными СГМУП «РКЦ ЖКХ» в 2007г. и данными, представленными Кадастровым центром «Природа» в августе 2008г.

В ходе этой работы выяснилось несоответствие информационных данных программного обеспечения, предоставляемых СГМУП «РКЦ ЖКХ» и СГМУП СКЦ «Природа», закрытие лицевого счета при смене управляющей компании с долгом, который не погашается, нет четкой схемы принятия платежей СГМУП «РКЦ ЖКХ» в части распределения принятых платежей по открытым и ранее закрытым лицевым счетам.

Также в адрес правового управления Администрации города были подготовлены и отправлены подтверждающие документы на экспертизу для принятия решения по вопросу списания безнадежной задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги.

Учитывая ответ правового управления Администрации города, МУ «Казна городского хозяйства» проведена повторная работа по взысканию с нанимателей, имеющих задолженность: в отдел судебных приставов по г. Сургуту УФССП по ХМАО-ЮГРЕ направлены исполнительные листы и судебные приказы, для повторного возбуждения исполнительного производства.

За 6 месяцев текущего года погашена дебиторская задолженность населения за жилищно-коммунальные услуги путем перечисления денежных средств от СГМУП «РКЦ ЖКХ» в сумме 268 144,91 руб.

В настоящее время создана рабочая группа под председательством первого заместителя главы города В.А. Браташова по координации работы с дебиторской задолженностью населения за ЖКУ, оставшейся в МУ «Казна городского хозяйства», совещания проходят еженедельно. За 2 месяца работы была проведена сверка всех закрытых лицевых счетов, разбивка должников в разрезе управляющих компаний, обслуживающих в настоящее время этот жилищный фонд, проведен анализ закрытых лицевых счетов на

предмет смены собственника/нанимателя жилого помещения, сноса домов, статуса помещений и др. Утвержден график вручения уведомлений должникам за ЖКУ, с указанием суммы долга и даты погашения, при этом учитывая тот факт, что большинство лицевых счетов было закрыто в 2001-2003 годах. Проведено совместное совещание со всеми управляющими компаниями по вопросу передачи задолженности МУ «Казна городского хозяйства» управляющим компаниям по обслуживаемому ими жилищному фонду. Ряд компаний уже направил отказ в принятии задолженности, ссылаясь на статью 196 ГК РФ об истечении срока исковой давности.

И.о.директора департамента

Н.Е.Трофименко

Мельник А.Ф.
528309