

ОТЧЕТ
по результатам проверки формирования и исполнения
доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности
Тверской области, в 2004 году

г.Тверь

«05 » июля 2005 г.

В соответствии с пунктом 10 плана работы контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области на 2005 год, утвержденного постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 10.02.2005 № 1187-П-3 консультантом контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области Т.К. Чернозубовой проведена проверка формирования и исполнения доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности Тверской области, в 2004 году.

Руководитель контрольного мероприятия - аудитор контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области Л.П. Кононенко.

1. Основание для проверки:

Закон Тверской области от 30.07.1998 № 25-03-2 «О контрольно-счетной палате Законодательного Собрания Тверской области», план работы контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области на 2005 год, утвержденный постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 10.02.2005 № 1187-П-3 (пункт 10).

2. Цели проверки:

- проверка законности и обоснованности формирования и исполнения доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности Тверской области, в 2004 году.

3. Объекты проверки:

- комитет по управлению имуществом Тверской области (далее Комитет);
- комитет по охране историко-культурного наследия Тверской области (далее Комитет).

В проверяемом периоде (2004год), как и на момент проверки, исполняющим обязанности председателя комитета по управлению имуществом Тверской области был заместитель Губернатора Тверской области – В.Е. Грабарник, председателем комитета по охране историко-культурного наследия Тверской области – Т.Н. Туманова.

4. Проверке, рассмотрению и анализу были подвергнуты:

- нормативные правовые акты и иные распорядительные документы, регламентирующие процесс управления объектами областной собственности;
- реестры объектов областной собственности;
- документы по проведению независимых оценок рыночной стоимости объектов аренды недвижимого имущества Тверской области;
- документация по торгам, аукционам и конкурсам;
- договоры аренды объектов областной собственности;
- сведения и документация по обеспечительному платежу;
- нормативные правовые акты и иные распорядительные документы, регламентирующие процесс управления объектами историко-культурного наследия Тверской области;
- списки объектов историко-культурного наследия Тверской области;
- охранно-арендные договоры по объектам историко-культурного наследия Тверской области;
- документы, подтверждающие факт уплаты арендной платы в областной бюджет Тверской области по всем объектам недвижимости Тверской области;
- документы, подтверждающие факт уплаты арендной платы по объектам историко-культурного наследия в областной бюджет Тверской области;
- учредительные документы, отчетные данные за 2004 год по теме проверки;
- материалы по осуществлению контроля за использованием объектов аренды.

5. Проверяемый период.

Проверке были подвергнуты представленные документы за период с января по декабрь 2004 года.

1. Нормативные правовые акты, на которых основаны выводы и предложения, сделанные по результатам проверки:

1. Бюджетный Кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный закон Российской Федерации от 8 августа 2001 года № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изменениями и дополнениями).
6. Федеральный закон Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 27.02.2003 №29-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ (ред. 29.12.2004)).

7. Постановление Верховного Совета Российской Федерация от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки».
9. Закон Тверской области от 28.02.2002 № 12-03-3 «О схеме управления Тверской областью».
10. Закон Тверской области от 20.03.2002 № 2-30 «Об Администрации Тверской области».
11. Закон Тверской области от 14.03.2002 № 1-30 «О внесении изменений в Устав Тверской области».
12. Закон Тверской области от 09.04.2002г. №23-30 «Об управлении государственным имуществом Тверской области» (с изменениями от 06.11.2002г., 14.03.2003, 06.06.2003г.).
13. Закон Тверской области от 26.12.2003 № 96-30 «Об областном бюджете Тверской области на 2004 год» (с изменениями от 17 июня, 28 сентября 2004 г.).
14. Закон Тверской области от 13.04.2004 № 22-30 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Тверской области».
15. «Методика определения уровня арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области», утвержденная постановлением Губернатора Тверской области 07.12.2000 № 534 (изм. от 29.06.2001 № 263) (далее Методика).
16. «Методика определения расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области», утвержденная постановлением Законодательного Собрания Тверской области 24.06.2004 № 965-П-3 (далее Методика).
17. Постановление Администрации Тверской области от 3 ноября 2000 № 485 «Об организации учета и ведения реестра государственного имущества Тверской области».
18. Постановление Администрации Тверской области «Об утверждении Положения комитета по охране историко-культурного наследия Тверской области» от 03.07. 2002 № 233-па.
19. Постановление Администрации Тверской области от 7 сентября 2004 № 179-па «Об оценке недвижимого государственного имущества Тверской области».
20. Постановление Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 №192-па «Об утверждении положения об аренде недвижимого имущества Тверской области».
21. «Положение о комитете по управлению имуществом Тверской области» утвержденное постановлением Губернатора Тверской области от 01.11.2000 № 478.
22. «Положение о почасовом расчете арендной платы при сдаче в аренду объектов нежилого фонда (зданий, строений, нежилых помещений), находящихся в государственной собственности Тверской области», утвержденное

постановлением Губернатора Тверской области 07.12.2000 № 534 (изм. от 29.06.2001 № 263).

7. Проверкой установлено следующее:

7.1 Комитет по управлению имуществом Тверской области .

Комитет по управлению имуществом Тверской области образован решением Тверского областного Совета народных депутатов от 12 сентября 1991 года, входит в структуру Администрации Тверской области и является органом исполнительной государственной власти Тверской области, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной собственности Тверской области.

В соответствии с пунктом 3 «Положения о комитете по управлению имуществом Тверской области», утвержденного постановлением Губернатора Тверской области 01.11.2000 № 478, одними из основных функций комитета являются:

- осуществление передачи имущества юридическим и физическим лицам в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, залог и по другим законным основаниям;
- согласование субаренды государственного имущества;
- осуществление контроля поступления арендных платежей в областной бюджет.

В нарушение пункта 3.3. «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па, комитетом по управлению имуществом Тверской области не определен «Порядок проведения торгов на право аренды объектов нежилого фонда».

В соответствии с пунктом 5.1. «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па, в обеспечение исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды недвижимого имущества, включая обязательство по возмещению любого ущерба, нанесенного арендатором недвижимому имуществу, и не являющегося страховым случаем, был введен обеспечительный платеж. Обеспечительный платеж равен сумме арендной платы за три месяца аренды недвижимого имущества.

Обеспечительный платеж следовало зачислять на счет органа по управлению государственным имуществом. Данный платеж не может рассматриваться арендатором в качестве арендной платы. Арендатор не имеет права на получение процентов по обеспечительному платежу.

Однако, указанная мера исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды недвижимого имущества, комитетом по управлению имуществом Тверской области не исполнена. Обеспечительный платеж в 2004 году на территории Тверской области не применялся. В ходе проверки постановлением Администрации Тверской области от 10.03.2005 № 58-па «О внесении изменений и

дополнений в Положение об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области» раздел 5 «Обеспечительный платеж» вышеуказанного положения исключен.

Доходы бюджетов субъектов Российской Федерации по налоговым и неналоговым доходам формируются в соответствии с перечнем, определяемым Бюджетным кодексом Российской Федерации.

В соответствии, с пунктом 4 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации, к неналоговым доходам относятся:

- доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, после уплаты налогов и сборов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах;

- доходы от платных услуг, оказываемых бюджетными учреждениями, находящимися в ведении соответственно федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, после уплаты налогов и сборов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах;

- средства, полученные в результате применения мер гражданско-правовой, административной и уголовной ответственности, в том числе штрафы, конфискации, компенсации, а также средства, полученные в возмещение вреда, причиненного Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям, и иные суммы принудительного изъятия;

- иные неналоговые доходы.

В соответствии, с пунктом 1 статьи 42 Бюджетного кодекса Российской Федерации в доходах бюджетов учитываются:

- средства, получаемые в виде арендной либо иной платы за сдачу во временное владение и пользование или во временное пользование имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- средства, получаемые от передачи имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, под залог, в доверительное управление; и др.

Следовательно, зачисление обеспечительного платежа на счет комитета по управлению имуществом Тверской области противоречит Бюджетному кодексу РФ.

Однако, обеспечительный платеж введен в целях исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды недвижимого имущества, включая обязательство по возмещению любого ущерба, нанесенного арендатором недвижимому имуществу.

По мнению контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области следует рассмотреть другие возможные варианты, не противоречащие действующему законодательству, взамен обеспечительного платежа, для гарантированного поступления арендной платы от использования имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области в областной бюджет Тверской области.

Актуальность введения равнозначной замены обеспечительного платежа вызвана еще и тем, что задолженность по аренде недвижимого имущества Тверской области по состоянию на 01.01.2005 года составила 7 439,8 тыс. руб.

По мнению контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области вместо обеспечительного платежа следует ввести авансовый платеж, который обеспечил бы арендаторам исполнение своих обязательств по договорам аренды и гарантированное поступление арендной платы в областной бюджет Тверской области от использования имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области.

И.О. Губернатора Тверской области И.П. Райдур изданием поручения от 24.12.2003 № 52, приостановил деятельность комитета по управлению имуществом Тверской области по распоряжению государственным имуществом, а именно:

«До принятия отдельного распорядительного акта Губернатора Тверской области или Администрации Тверской области осуществить все необходимые действия по недопущению принятия комитетом по управлению имуществом Тверской области каких-либо актов по распоряжению государственным имуществом, в том числе:

о закреплении за государственными унитарными предприятиями Тверской области и государственными учреждениями Тверской области объектов областной собственности, соответственно, на праве хозяйственного ведения и оперативного управления;

по передаче имущества юридическим и физическим лицам в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, залог и по другим основаниям;

о согласовании субаренды государственного имущества;

об осуществлении передачи недвижимого имущества инвесторам для завершения строительства, проведения капитального ремонта или реконструкции».

Поручение И.О. Губернатора Тверской области И.П. Райдура действовало до издания распоряжения Администрации Тверской области от 19.05.2004 № 249-ра «О распоряжении государственной собственностью».

Как следствие в областной бюджет Тверской области недополучено доходов при возможных операциях с недвижимостью при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области на сумму 235,6 тыс. руб. (Приложение № 1.)

Расчет арендной платы в 2004 году (проверяемый период) при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области, производился в соответствии с «Методикой определения уровня арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области» и «Положением о почасовом расчете арендной платы при сдаче в аренду объектов нежилого фонда (зданий, строений, нежилых помещений), находящихся в государственной собственности Тверской области», утвержденными постановлением Губернатора Тверской области от 07.12.2000 № 534 (изм. от 29.06.2001 № 263).

Выборочной проверкой расчета арендной платы по отдельным объектам недвижимости при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области нарушений не установлено.

Расчет арендной платы во втором полугодии 2004 года (проверяемый период) и с 01.01.2005 года при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области следовало производить в соответствии с «Методикой определения расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области», утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области 24.06.2004 № 965-П-3 и постановлением Администрации Тверской области от 7 сентября 2004 № 179-па «Об оценке недвижимого государственного имущества Тверской области».

Действующая в настоящий момент Методика разработана в целях обеспечения постепенного перехода к установлению величины арендной платы за пользование имуществом (земельными участками, объектами нежилого фонда и движимым имуществом), находящимся в государственной собственности Тверской области (далее - государственное имущество), по рыночным арендным ставкам.

Вместе с тем, Методика учитывает интересы хозяйствующих субъектов, нуждающихся в экономической поддержке.

Арендная плата определяется и рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды.

При определении арендной платы за пользование государственным имуществом учитывается рыночная стоимость государственного имущества и рыночная стоимость права аренды такого имущества, определенные независимым оценщиком.

Отчет независимого оценщика должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденным Правительством Российской Федерации, иным нормативным правовым актам Российской Федерации и Тверской области, регулирующим вопросы оценочной деятельности. В проверяемом периоде применялось Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки».

Размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, либо по результатам торгов.

Выборочной проверкой данного вопроса нарушений не установлено.

Вследствие того, что пункт 10 и пункт 11 «Методики определения расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области», утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области 24.06.2004 № 965-П-3, вступают в силу с 1 января 2005 г., расчет арендной платы во втором полугодии 2004 года производился без учета коэффициентов Ксоц. и Ккор. или в той части, которая необходима в данный момент для оценки недвижимости, при сдаче её в аренду.

В нарушение пункта 3.4. «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области» утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па и пункта 7 «Методики определения расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности

Тверской области», утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области 24.06.2004 № 965-П-3 на момент проверки перечень категорий арендаторов, которым предоставляются льготы по арендной плате недвижимого имущества, Администрацией Тверской области не утвержден.

В статье 4 «Право государственной собственности Тверской области» Закона Тверской области от 9.04.2002г. №23-ЗО «Об управлении государственным имуществом Тверской области» (с изменениями от 06.11.2002г., 14.03.2003, 06.06.2003г.) оговорено, что:

«Тверской области как субъекту Российской Федерации принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Органы государственной власти Тверской области принимают решения по вопросам управления и распоряжения государственным имуществом в пределах компетенции, установленной настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Тверской области и положениями о соответствующих органах.

Иные лица осуществляют полномочия по управлению и распоряжению государственным имуществом в пределах и в случаях, установленных настоящим Законом».

Комитет по управлению имуществом Тверской области входит в структуру Администрации Тверской области и является органом исполнительной государственной власти Тверской области, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению объектами государственной собственности Тверской области (пункт 1.1 «Положения о комитете по управлению имуществом Тверской области» утвержденного постановлением Губернатора Тверской области от 01.11.2000 № 478).

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно пункту 1 статьи 296 Гражданского кодекса Российской Федерации учреждение в отношении закрепленного за ним имущества осуществляет в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им.

Пунктом 1 статьи 298 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете.

Кроме того, статьей 42 «Доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности» Бюджетного кодекса Российской Федерации определено, что в доходах бюджетов учитываются: средства, получаемые в виде арендной либо иной платы за сдачу во временной пользование имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Однако, в нарушение вышеуказанных нормативных правовых актов отдельными государственными учреждениями, производилась сдача арендованных

помещений под выставки, плата за проведение которых, не поступала в доход областного бюджета Тверской области.

Выборочной проверкой данного вопроса установлено, что самостоятельно брали на себя ответственность распоряжаться государственным имуществом без согласия собственника имущества - ГУ «СК «Юбилейный» и ГУК ТОДК «Пролетарка».

В 2004 году в ГУ «СК «Юбилейный» проведено 10 выставок. Арендная плата за проведение одной выставки составляла 40 тыс. руб. Всего за 2004 год в доходы областного бюджета Тверской области не зачислено ГУ «СК «Юбилейный» 400 тыс. руб.

ГУК ТОДК «Пролетарка» проведено в 2004 году мероприятий на 134,0 тыс. руб. Из письма директора ГУК ТОДК «Пролетарка» И.И. Гульдяева и зам. главного бухгалтера З.И. Задерей следует, что поступающие средства, согласно договоров о возмездном оказании услуг, являются государственной собственностью, направляются в казначейство и инвестируются в основную деятельность. Однако, в доходах областного бюджета Тверской области в 2004 году они не учтены.

Таким образом, выборочной проверкой отдельных балансодержателей установлено, что в нарушение действующего законодательства, в областной бюджет в 2004 году не поступило доходов на сумму 534 тыс. руб.

В соответствии с пунктом 2 постановления Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па «Об утверждении положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», государственные унитарные предприятия Тверской области и государственные учреждения Тверской области обязаны ежеквартально, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, представлять в орган по управлению государственным имуществом Тверской области информацию о временно неиспользуемых объектах недвижимого имущества, принадлежащих им соответственно на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, в целях его эффективного использования.

В результате анализа сведений, полученных от руководителей организаций (учреждений) о наличии временно не используемых помещений, установлено, что в 2004 году временно не использовалось 5 объектов недвижимого имущества Тверской области, расположенные по адресу:

- г. Тверь, ул.15 лет Октября, д. 39, литер Б, инв.№ 6,7 общей площадью 156,3 кв.м; инв. № 8, площадью 158,9 кв.м.;
-
- г. Тверь, ул.15 лет Октября, д. 39, литер Б1, инв.№ 1 площадью 99,1 кв.м; инв. № 2 площадью 99,0 кв.м; инв. № 3 площадью 148,0 кв.м.;
-
- г. Тверь, Краснофлотская набережная, д. 3, подвал, инв. №№ 26,29,29а,29б, общей площадью 702,7 кв.м.;
- г. Тверь, Краснофлотская наб., д. 3, асфальтовое покрытие, общей площадью 1500,0 кв.м.;
- г. Тверь, ул. Склизкова, д. 48, литер Б1, инв. № 17, площадью 56,8 кв.м.

Как следует из объяснения заместителя председателя Комитета Е.В. Дымстовой, вышеуказанные объекты недвижимости не использовались по причине отсутствия утвержденного порядка проведения торгов на право аренды объектов нежилого фонда, который необходимо было разработать органу по управлению государственным имуществом (пункт 3.3. «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па). В настоящий момент проверке представлен лишь проект порядка проведения торгов на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда, действия которого в настоящий момент не распространяются на вышеуказанные объекты недвижимого имущества.

В данном случае, от неэффективного использования недвижимого имущества Тверской области (временно не используемых 5 объектов недвижимого имущества), в областной бюджет Тверской области в 2004 году недополучено доходов на сумму 256,5 тыс. руб. (по методике и расчетам комитета по управлению имуществом Тверской области, приложение № 3).

Проверкой полноты и своевременности поступлений арендной платы в областной бюджет Тверской области в 2004 году установлено, что за период 2004 года по данным департамента финансов Тверской области поступило доходов по коду бюджетной классификации 2010242 - 11 797,5 тыс. руб. По данным проверки сумма доходов от сдачи в аренду имущества составила – 11 477,6 тыс. руб. или на 319, 9 тыс. руб. меньше данных департамента финансов Тверской области. Указанная разница образовалась в результате не достаточно полной информации об арендной плате в комитете по управлению имуществом Тверской области.

В соответствии с пунктом 6.3. «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па, плата за аренду недвижимого имущества подлежит перечислению в областной бюджет Тверской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством и лишь месяцем позже данные о платежах поступают в Комитет для осуществления контроля за своевременной оплатой аренды недвижимого имущества (Приложение № 2).

Согласно договоров аренды недвижимого имущества за 2004 год начислено арендной платы по объектам недвижимости 14 610,4 тыс. руб., фактически уплачено арендаторами 11 477,6 тыс. руб.

Таким образом, задолженность по аренде недвижимого имущества Тверской области за 2004 год по состоянию на 01.01.2005 года составила 3 132,8 тыс. руб.

Начисленные платежи по аренде недвижимого имущества Тверской области на 01.01.2005 года с учетом задолженности прошлых лет составили 18 917,4 тыс. руб. при фактической оплате 11 477,6 тыс. руб.

Таким образом, общая задолженность по аренде недвижимого имущества Тверской области по состоянию на 01.01.2005 года составила 7 439,8 тыс. руб. (Приложение № 4).

В соответствии с пунктом 8 «Контроль за использованием объектов аренды» «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па, комитет по управлению имуществом Тверской области должен осуществлять постоянный контроль за использованием объектов аренды.

Во исполнение вышеуказанного постановления, Комитетом проведены в 2004 году следующие мероприятия по контролю за надлежащим использованием объектов областной собственности и своевременным поступлением платежей в доходы областного бюджета.

Так, Комитетом проведена и представлена для проверки информация по контролю за объектами недвижимости областной собственности:

- осуществлено 36 плановых и внеплановых выездов на объекты областной собственности в целях выявления соответствия использования объектов аренды с условиями, обозначенными в договорах аренды (цель использования аренды);

- проверено 26 балансодержателей объектов недвижимости на предмет эффективного использования объектов аренды областной собственности;

- направлены предписания арендаторам, имеющим задолженность по аренде недвижимости более 2-3 месяцев. При этом выставлено 117 претензий по взысканию задолженности на общую сумму 5 044,3 тыс. руб. В результате проделанной работы в областной бюджет поступило доходов на общую сумму 1 403, 5 тыс. руб;

- направлено в суды 12 исков по возмещению задолженности по аренде объектов недвижимости на сумму 5 232,9 тыс. руб. В настоящий момент сумма задолженности в размере 1 867,1 тыс. руб. погашена в добровольном порядке.

В представленной для проверки информации по исполнительному производству за 2004 год, оказалось, что из 12 исков, исполнительные листы направлены только 3 должникам в 2005 году (во время проверки) на небольшую сумму по сравнению с общей задолженностью:

- ООО «Альфарм» на сумму 115,7 тыс. руб. - исполнительный лист направлен 22.03.2005 года (во время проверки);
- ООО «Аргмак» на сумму 10,0 тыс. руб. - исполнительный лист направлен 18.03.2005 года (во время проверки);
- Представительство Чеченской республики в Тверской области на сумму 2 тыс. руб. - исполнительный лист направлен 22.03.2005 года (во время проверки).

Всего за время проверки направлено арбитражным судом трем должникам исполнительных листов на сумму **127,7** тыс. руб. в то время как задолженность по аренде недвижимого имущества Тверской области за 2004 год по состоянию на 01.01.2005 года составила 3 132,8 тыс. руб.

В рамках настоящей проверки, проведена выборочная проверка сохранности и надлежащего использования имущества Тверской области. Так, по адресу г. Тверь, Студенческий переулок, дом 28 - балансодержатель ГУК ТО «Тверская областная типография» подтверждено нахождение следующих организаций:

ООО «Гамма-Пресс»;

ООО «Тверская редакционно-издательская фирма «РИФ»;

ООО «Издательство рекламное агентство».

Все помещения используются в соответствии с условиями договоров, иных арендаторов не выявлено.

7.2. Комитет по охране историко-культурного наследия Тверской области

В соответствии с пунктами 1.1 – 1.3 «Положения о комитете по охране историко-культурного наследия Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 03.07.2002 № 233-па (изм. от 16.10.2002 № 367-па), комитет по охране историко-культурного наследия Тверской области образован в соответствии с основами законодательства Российской Федерации о культуре от 09.10.1992 № 3612-1, законом Тверской области от 28.02.2002 № 12-03-3 «О схеме управления Тверской областью», законом Тверской области от 20.03.2002 № 2-30 «Об Администрации Тверской области» и законом Тверской области от 14.03.2002 № 1-30 «О внесении изменений в Устав Тверской области».

Комитет является областным исполнительным органом государственной власти Тверской области, уполномоченным государственным органом охраны памятников истории и культуры, проводящим государственную политику в области охраны и использования историко-культурного наследия на коллегиальной основе. В своей деятельности Комитет руководствуется законодательством Российской Федерации и законодательством Тверской области.

В соответствии с пунктом 3.7. «Положения о Комитете по охране историко-культурного наследия Тверской области» утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 03.07.2002 № 233-па, Комитет вправе с согласия собственника сдавать в аренду, передавать во временное пользование имущество, закрепленное за ним на праве оперативного управления.

Статьей 55 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 27.02.2003 №29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ (ред. 29.12.2004)) определены существенные условия договоров аренды объектов культурного наследия, а именно:

1. Договор аренды объекта культурного наследия заключается в соответствии с правилами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации для заключения договоров аренды зданий и сооружений, и с учетом требований настоящего Федерального закона.

2. В договоре аренды объекта культурного наследия обязательно указываются включенные в реестр сведения об особенностях, составляющих предмет охраны данного объекта культурного наследия, и требования к сохранению объекта культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом независимо от формы собственности данного объекта.

4. Договор аренды объекта культурного наследия подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В нарушение пункта 2.2.2. постановления Администрации Тверской области от 03.07.2002 № 233 (изм. от 16.10.2002 № 367-па) «Об утверждении Положения комитета по охране историко-культурного наследия Тверской области» установлено, что Комитет формирует и ведет единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в части, касающейся Тверской области. Осуществляет документационное обеспечение реестра.

Статьями 15-23 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ (ред. 29.12.2004)) определены условия формирования единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, содержащих сведения об объектах культурного наследия и необходимость государственного учета объектов, представляющих историко-культурную ценность.

Однако, вместо реестра объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры) проверке представлен список объектов культурного наследия.

На территории Тверской области находится 7096 объектов культурного наследия, которые должны быть включены в единый государственный реестр объектов культурного наследия и 2355 выявленных объектов культурного наследия.

По имеющимся предварительным данным (инвентаризация объектов культурного наследия только началась, проинвентаризировано 807 объектов) 399 объектов культурного наследия Тверской области находятся в муниципальной собственности, 122 - в федеральной собственности; 163 - в частной собственности; собственность остальных объектов не установлена.

Не сформирована собственность Тверской области на объекты культурного наследия.

На балансе комитета по охране историко-культурного наследия находится **232** объекта культурного наследия, из них **75** объектов культурного наследия федерального значения, отнесенных Постановлением Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 к федеральной собственности, по которым право заключения договора аренды в соответствии с требованиями ГК передано Территориальному управлению Минимущества по Тверской области. При этом данные здания продолжают числиться на балансе комитета. **22** объекта находятся в муниципальной собственности г. Твери и в настоящее время осуществляется их передача на баланс департамента по управлению имуществом и земельными ресурсами администрации г. Твери. По остальным **135** объектам культурного наследия регионального значения собственность не установлена, а значит, они до момента разграничения собственности считаются федеральной собственностью. Комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области совместно с комитетом по управлению имуществом Тверской области подготовлен перечень объектов культурного наследия (45 - объектов) для передачи в собственность Тверской области. В настоящее время этот перечень находится на рассмотрении в Законодательном Собрании Тверской области. До 01.01 2005г. арендные платежи от использования объектов культурного наследия регионального значения зачислялись в бюджет Тверской области. С 01.01.2005 г. договоры аренды на эти

объекты заключает Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Тверской области и арендные платежи пойдут в федеральный бюджет.

Остается не решенной проблема с учетом объектов культурного наследия на балансе Комитета.

Плата за аренду в 2004 году (проверяемый период) производилась на основании ранее заключенных договоров аренды. Арендная плата при сдаче в аренду недвижимого имущества арендаторами перечислялась в доход областного бюджета Тверской области.

Расчет арендной платы осуществлялся в соответствии с «Методикой определения уровня арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области», утвержденной Постановлением Губернатора Тверской области 07.12. 2000 № 534 (изм. от 29.06.2001 № 263).

Выборочной проверкой расчета арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, установлено, что Кд - коэффициент вида деятельности применялся по характеру использования арендуемых помещений (административное здание, офис и т.д.), а не по обозначенным в Методике видам деятельности. При этом не сверялся фактически заявленный в договоре вид деятельности арендатора с фактически выполняемой им работой.

В соответствии со ст.651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Проверяемые договоры аренды заключены комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области на длительный срок или более года, при этом не зарегистрированы в надлежащем порядке. Отсюда следует, что проверяемые договоры аренды считаются не заключенными на общую сумму 19 445,7 тыс. руб. (Приложение № 5)

Проверкой полноты и своевременности поступлений арендной платы в областной бюджет Тверской области в 2004 году установлено, что за период 2004 года по данным департамента финансов Тверской области поступило доходов - 17 585,9 тыс. руб. По данным проверки сумма доходов от сдачи в аренду недвижимого имущества по коду бюджетной классификации 2010244 составила - 16 174,7 тыс. руб. или на 1 411,1 тыс. руб. меньше данных департамента финансов Тверской области.

По результатам рассмотрения акта проверки контрольно-счетной палаты Законодательного Собрания Тверской области от 27.04.2005 года, комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области дано объяснение (письмо № 1117/01-18 от 05.05.05г.) образовавшейся разнице в суммах доходов от сдачи в аренду недвижимого имущества, а именно:

Разница в данных в сумме 1 411,1 тыс. руб. состоит из следующих сумм: возмещение ущерба за нарушение законодательства в области охраны памятников - 219,3 тыс. руб.;

ошибочно перечисленные платежи от организаций, не арендующих объекты культурного наследия - 100,5 тыс. руб.;

погашение долгов арендаторами объектов культурного наследия федерального значения, переоформившим в 2003 году договор аренды с Территориальным управлением Министерства имущественных отношений по Тверской области – 195,6 тыс. руб.;

820,9 тыс. руб. – сумма, перечисленная арендаторами через отделения Сбербанка, на которую департамент финансов не предоставляет расшифровки.

в результате проведенных в 2005 году сверок по расчетам арендной платы уточнены перечисления на сумму 306,8 тыс. руб.;

оставшаяся разница – 516,9 тыс. руб. уточняется в настоящее время.

Согласно договорам аренды недвижимого имущества за 2004 год начислено арендной платы по объектам недвижимости 19 445,7 тыс. руб., фактически уплачено арендаторами 16 174,7 тыс. руб.

Задолженность по аренде недвижимого имущества Тверской области за 2004 год по состоянию на 01.01.2005 года составила 3 271,0 тыс. руб. (Приложение № 5). Задолженность по аренде недвижимого имущества за предыдущие годы по состоянию на 01.01.2005 составила 9 251,9 тыс. руб. (Приложение № 6).

Таким образом, общая задолженность по аренде недвижимого имущества Тверской области по состоянию на 01.01.2005 года составила 12 522,9,0 тыс. руб.

В нарушение пункта 3.8. «Положения о комитете по охране историко-культурного наследия Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 03.07.2002 № 233-па, при имеющейся в комитете по охране историко-культурного наследия Тверской области задолженности по аренде недвижимого имущества, со стороны Администрации Тверской области и комитета по управлению имуществом Тверской области не осуществлялось никаких мер по контролю за использованием государственного имущества.

Не достаточно принималось мер по взысканию задолженности по аренде недвижимого имущества самим комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области. При общей задолженности на 01.01.2005 года – 12 522,9 тыс. руб. в арбитражный суд по взысканию задолженности в 2004 году направлено три иска на сумму 1270,5 тыс. руб.

Реально комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области были предприняты меры по взысканию задолженности лишь к двум должникам:

ООО «Тверьновтех» сумма погашенного долга – 180,5 тыс. руб.;

ООО фирма «Мода» сумма погашенного долга – 522,9 тыс. руб.

Общая сумма погашенного в судебном порядке долга составила 703,4 тыс. руб., что составило 5,6% общей суммы задолженности.

В 2004 году комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области направлено 45 уведомлений о сверке расчетов по арендной плате и 12 предписаний о погашении задолженности на общую сумму 1 897,8 тыс. руб. В результате проведенной работы данная задолженность была погашена в сумме 336,4 тыс. руб. или 2,7 % общей суммы задолженности.

8. Выводы:

1. В нарушение пункта 3.3. «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па, комитетом по управлению имуществом Тверской области не определен «Порядок проведения торгов на право аренды объектов нежилого фонда».

2. Задолженность по аренде недвижимого имущества Тверской области по состоянию на 01.01.2005 года составила **7 439,8 тыс. руб.**, поэтому необходимо разработать и осуществить мероприятия, обеспечивающие гарантированное поступление арендной платы от использования имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области.

3. В результате приостановления деятельности комитета по управлению имуществом Тверской области по распоряжению государственным имуществом (поручение И.О. Губернатора Тверской области от 24.12.2003 №52) в областной бюджет Тверской области недополучено доходов при возможных операциях с недвижимостью на сумму **235,6 тыс. руб.**

4. В нарушение пункта 3.4. «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па, и пункта 7 «Методики определения расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области», утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области 24.06.2004 № 965-П-3, на момент проверки перечень категорий арендаторов, которым предоставляются льготы по арендной плате недвижимого имущества, Администрацией Тверской области не утвержден.

5. Выборочной проверкой отдельных балансодержателей (ГУ «СК «Юбилейный», ГУК ТОДК «Пролетарка») установлено, что в нарушение порядка распоряжения государственным имуществом Тверской области, в областной бюджет в 2004 году не поступило доходов на сумму **534 тыс. руб.**

6. В 2004 году по причине не использования 5 объектов недвижимого имущества Тверской области в областной бюджет Тверской области недополучено доходов на сумму **256,5 тыс. руб.**

7. Комитетом по управлению имуществом Тверской области выставлено **117** претензий по взысканию задолженности по арендной плате на общую сумму **5044,3 тыс. руб.** В результате чего взыскано **1 403,5 тыс. руб.** Направлено в суды **12** исков по возмещению задолженности по аренде объектов недвижимости Тверской области на сумму **5 232,9 тыс. руб.** Исполнительных листов по взысканию задолженности в 2004 году Комитетом не получено. За время проверки направлено арбитражным судом трем должникам исполнительных листов на сумму **127,7 тыс. руб.**

8. В нарушение пункта 3 статьи 7 Закона Тверской области от 13.04.2004 № 22-30 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Тверской области» и пункта 2.2.2. постановления Администрации Тверской области от 03.07.2002 № 233-па (изм. от 16.10.2002 № 367-па) «Об утверждении Положения комитета по охране историко-культурного наследия Тверской области» комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области не сформирован и не ведется единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в части, касающейся Тверской области.

9. Не сформирована собственность Тверской области на объекты историко-культурного наследия.

10. Выборочной проверкой расчета арендной платы по отдельным объектам недвижимости при сдаче в аренду недвижимого имущества, установлено, что Кд - коэффициент вида деятельности применялся комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области по характеру использования помещения (административное здание, офис и т.д.), а не по обозначенным в «Методике определения уровня арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области», утвержденной постановлением Губернатора Тверской области 07.12.2000 № 534 (изм. от 29.06.2001 № 263), видам деятельности. При этом не проверялся фактически заявленный в договоре вид деятельности арендатора.

11. В соответствии со ст.651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Проверяемые договоры аренды заключены комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области на длительный срок или более года, при этом не зарегистрированы в надлежащем порядке. Отсюда следует, что проверяемые договоры аренды считаются не заключенными.

12. Общая задолженность по аренде недвижимого имущества по состоянию на 01.01.2005 года составляет **19 962, 7 тыс. руб.** (7 439,8 тыс. руб. - комитет по управлению имуществом Тверской области; 12 522,9 тыс. руб. - комитет по охране историко-культурного наследия Тверской области).

13. В нарушение пункта 3.8. «Положения о комитете по охране историко-культурного наследия Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 03.07.2002 № 233-па, при имеющейся в комитете по охране историко-культурного наследия Тверской области задолженности по аренде недвижимого имущества, со стороны Администрации Тверской области и комитета по управлению имуществом Тверской области не осуществлялось никаких мер по контролю за использованием государственного имущества.

Не достаточно принимались меры по взысканию задолженности по аренде недвижимого имущества комитетом по охране историко-культурного наследия Тверской области. При общей задолженности на 01.01.2005 года - 12 522,9 тыс. руб. в судебном порядке долга взыскано 703,4 тыс. руб., что составило **5,6%** общей суммы задолженности.

9. Предложения

По результатам данной проверки:

9.1. Направить представление Администрации Тверской области, в котором предложить:

9.1.1. Для гарантированного поступления арендной платы от использования имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области, в областной бюджет Тверской области следует ввести авансовый платеж, который обеспечил бы арендаторами исполнение своих обязательств по договорам аренды и гарантированное поступление арендной платы в областной бюджет Тверской области.

9.1.2. В соответствии со статьей 38 закона Тверской области от 09.04.2002г. № 23-ЗО «Об управлении государственным имуществом Тверской области» (с изменениями от 06.11.2002г., 14.03.2003, 06.06.2003г.), необходимо разработать и утвердить методику анализа эффективности использования областной собственности.

9.1.3. Принять срочные меры по погашению образовавшейся на 01.01.2005 года задолженности по аренде недвижимого имущества Тверской области в сумме 19 962, 7 тыс. руб. (7 439,8 тыс. руб. - комитет по управлению имуществом Тверской области; 12 522,9 тыс. руб. - комитет по охране историко-культурного наследия Тверской области). Со злостными неплательщиками договоры аренды расторгать и на конкурсной основе передавать недвижимое имущество другим арендаторам.

9.1.4. Обеспечить эффективное использование объектов недвижимого имущества Тверской области, своевременное и полное зачисление в областной бюджет Тверской области доходов от использования государственной собственности Тверской области.

9.2. Направить представление комитету по управлению имуществом Тверской области, в котором предложить:

9.2.1. В соответствии с пунктом 3.3. «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па, определить «Порядок проведения торгов на право аренды объектов нежилого фонда».

9.2.2. В соответствии пунктом 3.4. «Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области», утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29 сентября 2004 № 192-па, и пунктом 7 «Методики определения расчета арендной платы за пользование имуществом,

находящимся в государственной собственности Тверской области», утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области 24.06.2004 № 965-П-3, составить и утвердить перечень категорий арендаторов, которым необходимо предоставить льготы по арендной плате недвижимого имущества.

9.2.3. Обеспечить контроль за поступлением в полном объеме доходов от сдачи помещений под выставки и иного использования имущества, находящегося в государственной собственности, в областной бюджет Тверской области.

Не допускать подобных нарушений в 2005 году.

9.2.4. Принять срочные меры по погашению образовавшейся на 01.01.2005 года задолженности по аренде недвижимого имущества Тверской области в сумме 7 439,8 тыс. руб. Со злостными неплательщиками договоры аренды расторгать и на конкурсной основе передавать недвижимое имущество другим арендаторам.

9.3. Направить представление комитету по охране историко-культурного наследия Тверской области, в котором предложить:

9.3.1. В соответствии с пунктом 3 статьи 7 Закона Тверской области от 13.04.2004 № 22-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Тверской области» и с пунктом 2.2.2. постановления Администрации Тверской области «Об утверждении Положения комитета по охране историко-культурного наследия Тверской области» от 03.07. 2002 № 233-па (изм. от 16.10.2002 № 367-па) сформировать единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в части, касающейся Тверской области.

9.3.2. При расчете арендной платы помещений, коэффициенты вида деятельности применять в соответствии с «Методикой определения уровня арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Тверской области», утвержденной постановлением Губернатора Тверской области 07.12.2000 № 534 (изм. от 29.06.2001 № 263).

9.3.3. Заключенные договоры аренды привести в соответствие со статьей 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.3.4. Принять срочные меры по погашению образовавшейся на 01.01.2005 года задолженности по аренде недвижимого имущества Тверской области в сумме 12 522,9 тыс. руб. Со злостными неплательщиками договоры аренды расторгать и на конкурсной основе передавать недвижимое имущество другим арендаторам.

9.4. Данный отчет направить в Законодательное Собрание Тверской области.

Приложения №№ 1-6 на 76 листах.

Аудитор
контрольно-счетной палаты
Законодательного Собрания
Тверской области

Л.П. Кононенко

