

Информация об основных итогах контрольного мероприятия по вопросу выполнения Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области функций главного администратора доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений субъектов Российской Федерации), за 2013 год

Контрольно-счетная палата Тверской области в соответствии со статьями 157, 268.1 Бюджетного Кодекса РФ, статьей 9 закона Тверской области от 29.09.2011 № 51-ЗО «О Контрольно-счетной палате Тверской области», пунктом 3 раздела II плана деятельности Контрольно-счетной палаты Тверской области на 2014 год, утвержденного приказом Контрольно-счетной палаты Тверской области от 20.12.2013 № 53, приказом Контрольно-счетной палаты Тверской области о проведении проверки от 20.01.2014 № 6 провела контрольное мероприятие по вопросу выполнения Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области функций главного администратора доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений субъектов Российской Федерации), за 2013 год.

Цели контрольного мероприятия:

1. Оценка нормативных правовых актов, регламентирующих ведение реестра государственного имущества Тверской области в части объектов, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти Тверской области и созданных ими учреждений, и передачу их в аренду.

2. Оценка выполнения Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области функций по ведению реестра государственного имущества Тверской области в части объектов недвижимого и движимого имущества, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений, а также осуществление контроля за использованием имущества, переданного в аренду.

3. Оценка соблюдения законодательства при заключении договоров аренды недвижимого и движимого имущества и их учета в реестре договоров, а также при заключении договоров безвозмездного пользования областным имуществом, находящимся в оперативном управлении органов государственной власти Тверской области и созданных ими учреждений.

4. Проверка правильности определения размера арендной платы по договорам аренды недвижимого и движимого имущества, а также за пользование жилыми помещениями (плата за наем) по договорам коммерческого найма жилых помещений.

5. Оценка выполнения Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области функций учета и контроля полноты и своевременности поступления денежных средств по доходам от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений за 2013 год.

Объект контрольного мероприятия:

Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области (далее – Министерство).

В результате проведенного контрольного мероприятия выявлено:

1. По состоянию на 01.01.2013 в оперативном управлении 34 органов государственной власти Тверской области и 71 государственного казенного учреждения находилось 993 здания и сооружения, 1 934 объекта движимого имущества, 440 объектов жилого фонда (22 жилых дома и 418 квартир), 1 995 ед. дорог, а также 77 объектов незавершенного строительства (дороги).

Один объект недвижимого имущества, «Сеть горячего водоснабжения и отопления из стальных труб», с балансовой стоимостью 306,5 тыс. руб., находящийся в оперативном управлении у ГКУЗ «Тверская областная психиатрическая больница № 2», не был внесен в реестр государственного имущества Тверской области по состоянию на 01.01.2013.

Свидетельства о государственной регистрации права оперативного управления по 17-ти объектам недвижимого имущества, переданным в аренду казенными учреждениями и органами государственной власти Тверской области, и по 18-ти квартирам, сданным по договорам коммерческого найма, не представлены. Отсутствие свидетельств о государственной регистрации права оперативного управления по вышеуказанным объектам говорит о нарушении статьи 131 Гражданского кодекса РФ.

2. Созданные органами государственной власти Тверской области государственные учреждения (казенные) ежеквартально не представляли в Министерство информацию о временно неиспользуемых объектах недвижимого имущества, принадлежащих им на праве оперативного управления, что является нарушением п. 2 постановления Администрации Тверской области от 29.09.2004 № 192-па «Об утверждении Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области».

Общая площадь неиспользуемых объектов недвижимого имущества, находящихся в оперативном управлении ГКУ (14 132,23 кв. м) больше, чем передано в аренду (10 605,94 кв. м.), что свидетельствует о недостаточности мер, принятых Министерством по увеличению эффективности использования данного имущества, а следовательно – по увеличению доходов областного бюджета. Передача в аренду неиспользуемых объектов недвижимого имущества является резервом увеличения доходов областного бюджета.

3. В 2013 году действовал 21 договор аренды, заключенный по 62-м объектам недвижимого имущества общей площадью 9 688,64 кв. м. При этом 43 объекта общей площадью 8 500,04 кв. м (88% от общей площади) находятся на праве оперативного управления ГКУ «Дирекция ТДФ». Передано в аренду всего 4,3% от общей площади государственного имущества (зданий и сооружений).

4. По договору аренды от 05.06.2008 № 4623-к, заключенному с Управлением Федеральной миграционной службы по Тверской области на аренду нежилых помещений по адресу: г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 13, инв. №№ 1-44 (4 этаж) площадью 917,3 кв. м срок действия был установлен с 01.01.2008 по 31.07.2008. Однако до настоящего времени нежилые помещения не освобождены и продолжают использоваться. При этом арендная плата не вносилась более 5 лет. Задолженность по состоянию на 01.01.2014 составляет 21 272,8 тыс. руб.,

задолженность по уплате пеней по состоянию на 01.01.2014 составляет 68 073,0 тыс. рублей. Министерство не предпринимало никаких мер по взысканию задолженности с Управления Федеральной миграционной службы по Тверской области и понуждению возвратить арендованное имущество (освободить арендуемые площади), что привело к недопоступлению в областной бюджет по состоянию на 01.01.2014 в сумме 89 345,8 тыс. рублей.

5. Дважды исковые заявления Министерства о расторжении договора аренды от 26.10.2001 № 15-ик, который заключен с ООО Коммерческий банк Промышленно-инвестиционных расчетов «Проминвестрасчет», и понуждении возвратить арендованное имущество, расположенное по адресу: Тверская область, Калининский район, поселок Эммаус, школа-интернат (в том числе: 2-этажное здание пансионата «Волга» на 30 мест, баня финская, здание котельной, ограждение пансионата, футбольное поле, асфальтовое покрытие вокруг базы «Эммаус», движимое имущество), так как были выявлены нарушения использования арендованного имущества в результате проведенных проверок, были оставлены Арбитражным судом Тверской области без рассмотрения в связи с нарушением претензионного (досудебного) порядка урегулирования спора.

Таким образом, Министерством не принято своевременных и действенных мер по расторжению данного договора аренды.

Неуплаченная сумма арендной платы только за 2013 год в сумме около 4 млн. рублей является прямыми потерями областного бюджета (ежемесячная арендная плата по договору в 50 раз меньше рыночной ставки аренды).

6. По 3-м договорам аренды недвижимого имущества не представлены документы, подтверждающие государственную регистрацию, что свидетельствует об отсутствии контроля за арендаторами по исполнению данной обязанности.

7. По договорам аренды недвижимого имущества страховые полисы по страхованию объектов нежилого фонда не представлены. Отсутствие полисов свидетельствует о ненадлежащем контроле за исполнением арендаторами обязанности заключения договора страхования арендуемого объекта нежилого фонда и создает риски утраты государственного имущества.

8. В нарушение п. 8 раздела 2 Методики определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 24.06.2004 № 965-П-3, не были применены коэффициенты ежегодного индексирования размера арендной платы по 18-ти договорам аренды недвижимого имущества, что привело к занижению начисленной суммы арендной платы за 2013 год и, соответственно, к недопоступлению в областной бюджет арендной платы в сумме 1 114,2 тыс. рублей.

При этом следует отметить, что неприменение коэффициентов ежегодного индексирования размера арендной платы (с 01.03.2010 равного 1,083 и с 01.03.2012 равного 1,053) по 9-ти договорам аренды недвижимого имущества привело к недопоступлению в областной бюджет арендной платы за 2010, 2011 и 2012 годы, что является прямыми потерями областного бюджета.

9. В 2013 году действовал 21 договор аренды по 191 объекту движимого имущества (10% от общего количества объектов). В нарушение постановления Администрации Тверской области от 07.12.2005 № 322 «Об утверждении типовой формы договора аренды транспортного средства, закрепленного на праве оперативного управления за учреждением, без предоставления услуг по

управлению и технической эксплуатации» 9 договоров не соответствуют типовой форме.

В нарушение ст. 4 закона Тверской области от 09.04.2002 № 23-ЗО «Об управлении государственным имуществом Тверской области» в отсутствие решения (распоряжения) Министерства о сдаче в аренду государственного движимого имущества был проведен аукцион и сданы в аренду общей балансовой стоимостью 3 305,9 тыс. руб. 5 объектов движимого имущества: погрузчик ПК-22023Л; бульдозер на тракторе ДТ-75РРС2; погрузчик ТО-30.3; автогрейдер ДЗ 122А и бульдозер ДЗ 42.

10. В связи с незаключением или несвоевременным заключением дополнительных соглашений к договорам коммерческого найма жилого помещения (17 объектов площадью 1 100,2 кв. м), на основе отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, потери областного бюджета в 2013 году составили по 16-ти договорам коммерческого найма в сумме 256,8 тыс. рублей. Кроме того, все договоры заключены с нарушением ст. 296 Гражданского кодекса РФ.

11. Министерством заключен 371 договор безвозмездного пользования, из них: 33 договора по недвижимому имуществу, 339 договоров по движимому имуществу. Общая площадь, переданная в безвозмездное пользование, составила 15 716,4 кв. м.

Информация о страховании безвозмездно переданного недвижимого имущества в Министерстве отсутствует. Отсутствие в Министерстве информации о страховании, свидетельствует о ненадлежащем контроле за исполнением арендаторами обязанности заключения договора страхования арендуемого объекта нежилого фонда, что создает риск утраты государственного имущества.

12. Поступления в бюджет Тверской области составили: арендная плата по договорам аренды – в сумме 11 693,7 тыс. руб. (в том числе плата по договорам коммерческого найма – 57,6 тыс. руб.); пени – в сумме 59,2 тыс. рублей.

Исполнение составило 78,6% годовых бюджетных назначений (14 886,3 тыс. руб.). Недовыполнение бюджетных назначений составило 3 192,6 тыс. рублей.

Задолженность по арендной плате по состоянию на 01.01.2014 составила 33 261,1 тыс. руб., что на 4 492,9 тыс. руб., или на 15,6%, больше, чем по состоянию на 01.01.2013 (28 768,7 тыс. руб.). Задолженность по уплате пеней составила 102 572,8 тыс. руб., что на 26 883,7 тыс. руб., или на 35,5%, больше, чем по состоянию на 01.01.2013 (75 689,1 тыс. руб.).

Рост задолженности по арендной плате по состоянию на 01.01.2014 по сравнению с началом 2013 года свидетельствует о недостаточности работы Министерства по её взысканию. Министерством не представлены сведения о направлении балансодержателям в 2013 году информации о сумме задолженности арендаторов для направления исковых заявлений о взыскании задолженности в Арбитражный суд Тверской области.

Порядок организации работы по осуществлению Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области отдельных бюджетных полномочий, утвержденный приказом Министерства от 12.12.2011 № 14, не содержит положений об обязанности направления сведений о наличии задолженности арендаторов по уплате арендной платы и суммы пеней балансодержателям для проведения претензионно-исковой работы. Кроме того, указанный Порядок не содержит установленного срока направления письменного

уведомления плательщику о неуплаченной сумме, а также об обязанности уплатить в установленный срок неуплаченную сумму, что приводит к длительному ненаправлению требования, а следовательно – к росту недоимки.

Задолженность по арендной плате по состоянию на 01.01.2014 почти в 3 раза больше суммы поступления в 2013 году и является резервом поступления данного доходного источника. Кроме того, резервом является задолженность по уплате пеней, которая составляет 102 572,8 тыс. рублей.

13. Министерство начисление арендных платежей ООО «Кувшиновское дорожное ремонтно-строительное управление» по договору аренды № 4766-к от 03.08.2011 не производило за период пользования переданным имуществом.

Согласно произведенному расчету Контрольно-счетной палаты, плата за фактическое пользование государственным имуществом по данному договору аренды за период с 03.08.2011 по 26.05.2013 (неосновательное обогащение) составляет 1 509,0 тыс. рублей. Сумма начисленных процентов за пользование чужими денежными средствами составила 113,2 тыс. рублей.

14. При проведении оценки нормативных правовых актов, регламентирующих ведение реестра государственного имущества Тверской области в части объектов, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти Тверской области и созданных ими учреждений, и передачу их в аренду установлено:

14.1. Порядком учета и ведения реестра имущества, находящегося в собственности Тверской области, утвержденном постановлением Администрации Тверской области от 30.10.2007 № 323-па, не предусмотрено:

- осуществление контроля полноты, достоверности и своевременности представления правообладателями сведений для учета государственного имущества, принадлежащего им на соответствующем вещном праве;

- ведение журнала учета документов, поступивших для осуществления учета государственного имущества Тверской области;

- ведение журнала учета выписок из реестра государственного имущества Тверской области;

- размещение в сети Интернет сведений об объектах учета реестра в целях обеспечения любых заинтересованных лиц информацией о государственном имуществе Тверской области.

Соответственно, журнал учета выписок из реестра государственного имущества Тверской области не ведется и не установлена типовая форма выписки из реестра. В сети Интернет не размещаются сведения об объектах учета реестра.

14.2. В нарушение статей 12 и 29 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» не разработаны административные регламенты по следующим государственным услугам: предоставление информации об объектах недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Тверской области и предназначенных для сдачи в аренду; предоставление выписки из реестра государственного имущества Тверской области.

14.3. В нарушение статьи 29 закона Тверской области № 23-ЗО порядок передачи в аренду движимого государственного имущества, отсутствует.

14.4. В нарушение п. 3.12 Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области, утвержденного постановлением

Администрации Тверской области от 29.09.2004 № 192-па, порядок учета договоров аренды Министерством не установлен.

15. Перечень временно неиспользуемых объектов недвижимого имущества отсутствует и не публикуется. Это свидетельствует о закрытости информации о временно неиспользуемых объектах недвижимого имущества, не обеспечивает хозяйствующим субъектам равный доступ к сведениям о временно неиспользуемых объектах, не способствует созданию конкурентной среды, привлечению потенциальных арендаторов, тем самым не способствует увеличению доходов областного бюджета.

16. В 2013 году не осуществлялся контроль за использованием объектов аренды, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти Тверской области и созданных ими учреждений, – проверки не проводились, что является нарушением п. 7.1 Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области, утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29.09.2004 № 192-па, и п. 2.1 Порядка проведения мероприятий по контролю за использованием объектов аренды Тверской области, утвержденного Постановлением Администрации Тверской области от 08.08.2005 № 255-па.

По результатам проверки Министерству имущественных и земельных отношений Тверской области предложено:

1. В целях совершенствования порядка учета государственного имущества Тверской области рекомендовать внести дополнения в Порядок учета и ведения реестра имущества, находящегося в собственности Тверской области, утвержденный постановлением Администрации Тверской области от 30.10.2007 № 323-па.

2. Вести журнал учета документов, поступивших для осуществления учета государственного имущества Тверской области, и журнал учета выписок из реестра государственного имущества Тверской области.

3. Осуществлять контроль полноты, достоверности и своевременности представления правообладателями сведений для учета государственного имущества, принадлежащего им на соответствующем вещном праве.

4. В целях обеспечения хозяйствующим субъектам равного доступа к сведениям о государственном имуществе утвердить перечень сведений об объектах учета реестра государственного имущества Тверской области, подлежащих размещению в сети Интернет, и размещать их на сайте Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области.

5. Во исполнение статьи 29 закона Тверской области № 23-ЗО разработать порядок передачи в аренду движимого государственного имущества.

6. Рекомендовать:

- внести в Положение об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области, утвержденное постановлением Администрации Тверской области от 29.09.2004 № 192-па, норму, обязывающую Министерство ежеквартально обновлять перечень (реестр) временно неиспользуемых объектов недвижимого имущества и опубликовывать его в целях обеспечения хозяйствующим субъектам равного доступа к этим сведениям;

- опубликовать перечень временно неиспользуемых объектов недвижимого и движимого имущества;

- внести в государственную программу Тверской области «Управление имуществом и земельными ресурсами Тверской области, совершенствование системы государственных закупок региона» на 2013-2018 годы, утвержденную постановлением Правительства Тверской области от 18 октября 2012 г. № 623-пп, мероприятие по осуществлению ежеквартального обновления перечня (реестра) временно неиспользуемых объектов недвижимого имущества и его опубликованию и соответствующего показателя.

7. В целях повышения эффективности использования государственного имущества, а также привлечения к ответственности виновных лиц за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей по своевременному и качественному предоставлению информации о временно неиспользуемых объектах недвижимого имущества, осуществлять контроль за своевременностью и достоверностью ежеквартального предоставления сведений о временно неиспользуемых объектах недвижимого имущества, принадлежащих государственным казенным учреждениям на праве оперативного управления.

8. В целях более полного отражения результатов выполнения задачи «Повышение эффективности использования государственного имущества, не закрепленного за юридическими лицами» (задача 2) рекомендовать внести в Государственную программу Тверской области «Управление имуществом и земельными ресурсами Тверской области, совершенствование системы государственных закупок региона» на 2013-2018 годы, утвержденную постановлением Правительства Тверской области от 18 октября 2012 г. № 623-пп, показатель Увеличение доли государственного имущества Тверской области, вовлеченного в хозяйственный оборот (имущество, находящееся в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений), так как увеличение доли отражает эффективность принятых мер.

9. Во исполнение статей 12 и 29 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» разработать и утвердить административный регламент по государственной услуге «Предоставление информации об объектах недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Тверской области и предназначенных для сдачи в аренду».

10. Во исполнение п. 3.12 Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области, утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29.09.2004 № 192-па, разработать и утвердить порядок учета договоров аренды.

11. Во исполнение статьи 38 закона Тверской области провести анализ эффективности использования имущества, находящегося на праве оперативного управления у органов государственной власти Тверской области и созданных ими учреждений, за 2013 год и представить информацию.

12. Во исполнение п. 7.1 Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области, утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29.09.2004 № 192-па, и п. 2.1 Порядка проведения мероприятий по контролю за использованием объектов аренды Тверской области, утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 08.08.2005 № 255-па, осуществлять контроль за использованием

объектов аренды, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти Тверской области и созданных ими учреждений.

13. Во исполнение п.9 Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Тверской области, утвержденного постановлением Правительства Тверской области от 18.10.2011 № 73-пп, принять меры по повышению эффективности использования государственного имущества Тверской области, в том числе по увеличению размера доходов и доли используемого государственного имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений (в том числе предоставленного в аренду).

14. В целях снижения задолженности по арендной плате внести в Порядок организации работы по осуществлению Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области отдельных бюджетных полномочий, утвержденный приказом Министерства от 12.12.2011 № 14, следующие положения:

- об обязанности направления сведений о наличии задолженности арендаторов по уплате арендной платы и суммы пеней балансодержателям для направления исковых заявлений о взыскании задолженности в Арбитражный суд Тверской области;

- установить срок направления письменного уведомления плательщику о неуплаченной сумме, а также об обязанности уплатить в установленный срок неуплаченную сумму.

Отчет о результатах контрольного мероприятия утвержден Коллегией Контрольно-счетной палаты Тверской области (протокол № 10 от 24.06.2014).

Аудитор

Н.И. Яковлева