



## **КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

170000 г. Тверь, ул. Советская, д.23, тел. 34-42-92, факс 34-42-92

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

#### **на материалы по согласованию предоставления в пользование помещений в здании, являющемся объектом исключительной государственной собственности Тверской области**

Настоящее заключение подготовлено в соответствии со статьей 16 закона Тверской области от 29.09.2011 № 51-ЗО «О Контрольно-счетной палате Тверской области» и решением Совета Законодательного Собрания Тверской области от 10.04.2012 № 435.

#### **1. При проведении экспертизы и подготовке заключения использованы следующие представленные документы и материалы.**

1. Перечень объектов исключительной государственной собственности Тверской области, предоставляемых в пользование;
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права на объект исключительной собственности, указанный в Перечне;
3. Копия выписки от 14.03.2012 № 2927-05 из реестра государственной собственности Тверской области на объект, указанный в Перечне;
4. Письмо филиала ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть» («РТРС») «Тверской областной радиотелевизионный передающий центр» (далее – филиал ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ») от 23.12.2011 № 1529 о применении порядка безаукционной передачи в долгосрочную аренду помещения.
5. Письмо ГБУ «УЭОАЗП» от 01.03.2012 № 68 о возможности заключения долгосрочного договора аренды;
6. Копия договора аренды объекта нежилого фонда, закрепленного на праве оперативного управления за учреждением № 4303-к от 31.10.2005 .
7. Копия дополнительного соглашения № 1 от 21.08.2006 к договору аренды № 4303-к от 31.10.2005.

#### **2. Результаты экспертизы.**

Копии документов представлены для проведения экспертизы в связи с необходимостью согласования Законодательным Собранием Тверской области предоставления в пользование филиалу ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» помещений в здании расположенном по адресу: г. Тверь, ул. Вагжанова, д.7, являющемся объектом исключительной государственной собственности Тверской области.

**В результате рассмотрения представленных на экспертизу материалов установлено следующее.**

Согласование предоставления на срок не менее года объектов исключительной государственной собственности Тверской области в пользование физическим и юридическим лицам, не являющимся органами государственной власти Тверской области, государственными органами Тверской области, унитарными предприятиями и учреждениями, по представлению Правительства Тверской области в соответствии со ст. 8 Закона Тверской области от 09.04.2002 № 23-ЗО отнесено к полномочиям Законодательного Собрания Тверской области.

В соответствии с п.7 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предоставление помещений для размещения сетей связи в зданиях, являющихся объектами государственной собственности, возможно без проведения процедуры торгов.

В соответствии с п.п. 24 статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» **сетью связи** является технологическая система, включающая в себя средства и линии связи и предназначенная для электросвязи или почтовой связи.

Вместе с тем, в соответствии с представленным договором аренды от 31.10.2005 № 4303-к передаваемые филиалу ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» помещения используются для размещения офиса, а не сетей связи. Соответственно, в случае предоставления помещений для целей использования под офис заключение договора пользования должно быть осуществлено по результатам проведения торгов.

Согласно выписке из реестра государственного имущества Тверской области от 14.03.2012 № 2927-05 по состоянию на 20.01.2012 объект исключительной государственной собственности Тверской области, указанный в представленном Перечне, значится в реестре государственного имущества Тверской области и находится на балансовом учете и в оперативном управлении Управления делами аппарата Губернатора Тверской области.

При этом следует отметить, что данный объект распоряжением Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 13.01.2012 № 7 «Об изъятии и закреплении государственного имущества Тверской области» определено изъять из оперативного управления Управления делами аппарата Губернатора Тверской области и передать на праве оперативного управления ГБУ «Учреждение по эксплуатации и обслуживанию административных зданий и помещений» (далее - ГБУ «УЭОАЗП»).

В соответствии с п.5 вышеуказанного распоряжения право оперативного управления на данное имущество Управления делами аппарата Губернатора Тверской области прекращается с момента погашения права оперативного управления на имущество. Документов подтверждающих погашение права оперативного управления на данное имущество Управления делами аппарата Губернатора Тверской области не представлено.

В связи с этим вызывает сомнение правомочность мнения ГБУ «УЭОАЗП» о возможности передачи данных помещений в долгосрочное пользование сроком на 10 лет, выраженное в письме ГБУ «УЭОАЗП» Министерству имущественных и земельных отношений Тверской области от 01.03.2012 № 68. Кроме того, данное письмо не содержит обоснования предоставления данных помещений на указанный срок.

Право собственности Тверской области на данный объект, подтверждено свидетельством о государственной регистрации права серия 69-АА № 142893. Кадастровый номер объекта исключительной собственности Тверской области в выписке из реестра соответствует кадастровому номеру, указанному в свидетельстве.

В соответствии с приложением «Перечень объектов исключительной государственной собственности Тверской области» к закону Тверской области от 06.06.2008 № 66-ЗО объект, указанный в представленном Перечне является исключительной собственностью Тверской области.

В соответствии с договором аренды от **31.10.2005 №4303-к** комитетом по управлению имуществом Тверской области (с 13.09.2011 - Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области) (далее – Министерство) предоставлены в аренду филиалу ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» нежилые помещения общей площадью 396,6 кв. м. в административном здании по адресу: г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 7. Данный договор заключен Министерством как договор аренды объекта нежилого фонда, закрепленного на праве оперативного управления за Управлением делами аппарата Губернатора Тверской области, без проведения торгов.

Срок действия договора аренды от 31.10.2005 №4303-к был определен с 01.09.2005 по 30.08.2006. Дополнительным соглашением от 21.08.2006 №1 установлен срок действия договора на неопределенный срок.

Проведение торгов не требовалось в связи с тем, что договор аренды от 31.10.2005 №4303-к и дополнительное соглашение от 21.08.2006 №1 заключены до вступления в действие статьи 17.1. Федерального закона от **26.07.2006 №135-ФЗ** «О защите конкуренции» (ст.17.1 введена Федеральным законом от **30.06.2008 №108-ФЗ**).

На запрос контрольно-счетной палаты Министерство письмом от 16.04.2012 № 4599-05 предоставила Положение о филиале ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» (далее-Положение) и карточки лицевого счета по данному арендному договору.

В соответствии с п.1.1. Положения филиал ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» является обособленным подразделением «РТРС», осуществляющим его функции на территории Тверской области и не является юридическим лицом.

Пунктом 2.2 Положения определено, что одним из видов деятельности филиала ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» является эксплуатация средств и сооружений телевидения, радиовещания и радиосвязи.

В соответствии с п. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договоры аренды зданий или сооружений, заключенные на срок более года, подлежат государственной регистрации.

Согласно п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 договор аренды, возобновленный на неопределенный срок, в государственной регистрации не нуждается.

Следовательно, государственная регистрация договора аренды от 31.10.2005 №4303-к и дополнительного соглашения от 21.08.2006 №1 к указанному договору не требуется.

В соответствии с п. 3.11 раздела 3 Положения об аренде недвижимого государственного имущества Тверской области, утвержденного постановлением Администрации Тверской области от 29.09.2004 №192-па, объекты нежилого фонда, передаваемые в аренду, подлежат обязательному страхованию на весь срок

действия договора аренды в пользу собственника в соответствии с правовыми актами Администрации Тверской области.

Министерством представлен договор страхования арендуемого имущества от 27.06.2011 №1119014003130, заключенный филиалом ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» со страховым открытым акционерным обществом «ВСК». Указанный договор действует с 27.06.2011 по 26.06.2012, выгодоприобретателем по договору страхования является Администрация Тверской области.

При определении арендной платы по договору аренды от 31.10.2005 №4303-к, Министерство руководствовалось Методикой 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 (далее Методика).

В соответствии с п. 3 раздела 1 Методики определение арендной платы за пользование нежилыми помещениями производилось на основе рыночной стоимости права аренды, определенной независимым оценщиком (ГУП Тверской области «Тверское областное бюро технической инвентаризации») в отчете об определении рыночной стоимости объекта и величины арендной платы от 10.10.2005 №05-57/РС(н).

В дальнейшем величина арендной платы по договору аренды изменялась с учетом коэффициентов ежегодного индексирования размера арендной платы, утвержденных постановлениями Администрации Тверской области «Об установлении коэффициента ежегодного индексирования размера арендной платы за пользование государственным имуществом Тверской области» от 30.05.2006 №129-па, от 01.03.2007 №45-па, от 18.03.2008 №62-па, от 27.02.2009 №56-па, от 16.02.2010 № 41-па, от 28.02.2011 №84-па.

В настоящее время в соответствии с дополнительно представленным Министерством дополнительным соглашением от 23.04.2010 №5 к договору аренды №4303-к от 31.10.2005 величина арендной платы за пользование помещением составляет 179 672,02 руб. (с НДС). Соответственно, в доход областного бюджета по данному договору должно ежемесячно поступать 152 264,42 руб. (величина арендной платы без НДС).

Сумма арендной платы, поступившая в бюджет Тверской области по данному договору аренды, за 2010-2011 годы составила **3 631,0** тыс. руб., в том числе:

- за 2010 год – 1 803,8 тыс. руб.;
- за 2011 год – 1 827,2 тыс. руб.

В соответствии с п. 4.1. договора аренды арендная плата за пользование нежилыми помещениями вносится арендатором один раз каждый месяц авансом, **не позднее 10-го числа текущего месяца.**

Следует отметить, что за период действия договора аренды имели место нарушения арендатором - филиалом ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» сроков перечисления арендной платы.

Количество календарных дней просрочки в 2010 году составило 33 дня, в том числе: по сроку не позднее 10.01.2010 – **3**; не позднее 10.05.2010 – **13**; не позднее 10.06.2010 – **5**; не позднее 10.11.2010 – **12**.

Количество календарных дней просрочки в 2011 году составило 113 дней, в том числе: по сроку не позднее: 10.01.2011 – **29**; не позднее 10.03.2011 – **11**; не позднее 10.10.2011 – **1**; не позднее 10.11.2011 – **27**; не позднее 10.12.2011 – **45**.

Согласно представленной Министерством информации по договору аренды от 31.10.2005 №4303-к, по состоянию на 16.04.2012:

- начислены пени в соответствии с условиями договора на общую сумму 30,5 тыс. руб. Оплату данной суммы пени филиал ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» не производил.

- задолженность по арендной плате за пользование нежилыми помещениями составляет 152,3 тыс. руб.

Таким образом, можно сделать вывод о недобросовестности данного арендатора.

Министерством представлена информация о том, что в период действия договора аренды от 31.10.2005 №4303-к согласование вопроса по передаче нежилых помещений в субаренду не осуществлялось.

Контрольно-счетной палатой Тверской области проведена проверка фактической занятости арендуемых филиалом ФГУП «РТРС» «Тверской ОРТПЦ» нежилых помещений по адресу: г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 7 (5, 6 этаж), с выездом по месту нахождения указанных помещений. Сторонние организации в арендуемых помещениях не выявлены.

Следует отметить, что величина арендной платы при возможном заключении нового договора аренды помещений в здании, расположенном по адресу: г. Тверь, ул. Вагжанова, д.7, будет определяться в соответствии с п. 3 раздела 1 Методики на основании отчета об определении рыночной стоимости объекта и величины арендной платы, определенной независимым оценщиком. В отсутствии отчета оценщика невозможно сделать вывод о целесообразности заключения нового долгосрочного договора аренды.

#### **Вывод.**

Контрольно-счетная палата Законодательного Собрания Тверской области рекомендует Законодательному Собранию Тверской области рассмотреть материалы, представленные в связи с необходимостью согласования Законодательным Собранием Тверской области передачи в пользование помещений в здании, являющемся объектом исключительной государственной собственности Тверской области с учетом замечаний, изложенных в настоящем заключении.

**Председатель**

**Т.В. Ипатова**

Козица Л.Н.  
32-01-01  
Максимова О.Н.  
32-04-80