

экз. СП



Томская область

СЧЁТНАЯ ПАЛАТА ЗАТО СЕВЕРСК

Томская область, г. Северск, пр. Коммунистический, 42

тел./факс (3823) 52 29 64 E-mail: sp_seversk@spemail.ru

ОКПО 79205716 ОГРН 1067024007214 ИНН/КПП 7024024042/792401001

24.02.2021 № 1-03/65
На исх. № 21-01-11/139 от 28.01.2021

Начальнику Управления
имущественных отношений
Администрации ЗАТО Северск
Саядян А.С.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект решения Думы ЗАТО Северск «Об утверждении отчета о предоставлении имущества, составляющего муниципальную казну ЗАТО Северск, в аренду, безвозмездное пользование за 2020 год»

Счётной палатой ЗАТО Северск рассмотрен направленный Управлением имущественных отношений Администрации ЗАТО Северск проект решения Думы ЗАТО Северск «Об утверждении отчета о предоставлении имущества, составляющего муниципальную казну ЗАТО Северск, в аренду и безвозмездное пользование за 2020 год»¹.

Отчёт подготовлен в соответствии с пунктом 5 Положения о порядке предоставления имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа ЗАТО Северск Томской области в аренду, безвозмездное пользование, утверждённого Решением Думы ЗАТО Северск от 29.08.2013 № 43/8² (в редакции решения Думы от 10.12.2020 № 5/4).

В Отчёте включена информация о предоставлении муниципального имущества в аренду (недвижимого, движимого и инженерных сетей) и в безвозмездное пользование (недвижимое и движимое имущество), информация о доходах бюджета ЗАТО Северск от сдачи в аренду муниципального имущества и размерах задолженности по арендным платежам, информация о контроле за техническим состоянием и эффективным использованием имущества.

В Отчёте представлена информация о количестве заключенных договоров по передаче в аренду муниципального недвижимого имущества по состоянию на 01.01.2020 и на 31.12.2020 по видам деятельности арендаторов в соответствии с перечнем видов деятельности арендаторов, предусмотренным Методикой расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом нежилого фонда, находящимся в муниципальной собственности городского округа ЗАТО Северск Томской области, утверждённой Решением Думы ЗАТО Северск от 28.09.2017 № 30/4³.

В течение 2020 года в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предоставлено в аренду 40 объектов муниципального имущества

¹ Далее по тексту - Отчет

² Далее по тексту – Положение о порядке предоставления муниципального имущества в аренду и безвозмездное пользование

³ Далее по тексту – Методика расчета арендной платы

УИО
ПРИНЯТО
24.02.2021
А.С. Саядян

ЗАТО Северск по результатам проведения 20 открытых аукционов на право заключения договоров аренды, в том числе:

- заключены 2 договора с незначительным увеличением начальной цены;
- по 38 объектам договоры заключены по начальной цене аукциона поскольку в аукционах были представлены единственные заявки на участие;
- по 2 лотам аукционы признаны не состоявшимися в связи с отсутствием заявок.

Согласно Отчёту доходы от аренды имущества в 2020 году в целом составили 25 112,46 тыс. руб., что на 2 197,32 тыс. руб. меньше, чем в 2019 году, и на 1 318,38 тыс. руб. меньше плановых значений, что обусловлено снижением доходов от аренды помещений, зданий на 2 384,68 тыс. руб. (в 2019 году – 24 342,77 тыс. руб., в 2020 году – 21 958,09 тыс. руб.) и увеличением доходов от аренды движимого имущества на 42,21 тыс. руб. (в 2019 году – 1 850,79 тыс. руб., в 2020 году – 1 893,00 тыс. руб.) и от аренды инженерных сетей на 145,15 тыс. руб. (в 2019 году – 1 116,22 тыс. руб., в 2020 году – 1 261,37 тыс. руб.).

Снижение доходов от аренды муниципального недвижимого имущества в 2020 году обусловлено предоставлением арендаторам муниципального недвижимого имущества отсрочки по внесению арендной платы на сумму 1 054,83 тыс. руб., в связи со сложившейся санитарно-эпидемиологической ситуацией в 2020 году и соответственно плановые значения доходов от аренды муниципального недвижимого имущества были скорректированы на указанную сумму.

Сравнительным анализом данных Отчёта с данными бюджетного учета Управления в части поступления доходов в бюджет ЗАТО Северск за 2020 год, а также имеющейся на отчетные даты задолженности по арендной плате, расхождений не установлено.

Динамика и структура доходов от муниципального имущества, переданного в аренду в период с 2016 по 2020 годы приведена на рисунке 1.

Рисунок 1



Ежегодное снижение доходов происходит в результате влияния таких факторов, как приватизация муниципального имущества и снижение спроса на аренду муниципального имущества в ЗАТО Северск. Анализ спроса на аренду муниципального имущества показал, что по состоянию на 31.12.2020 количество действующих договоров составило 186 ед. Уменьшение количества заключенных договоров аренды в 2020 году в сравнении с 2019 годом в целом произошло на 15 ед., в том числе за счет уменьшения на 9 договоров по аренде недвижимого муниципального имущества (здания, помещения) и на 8 договоров аренды движимого имущества, а также увеличения на 2 договора аренды инженерных сетей.

Несмотря на то, что число договоров аренды недвижимого муниципального имущества (здания, помещения) уменьшилось, тем не менее площадь арендуемых помещений увеличена на 48 754,06 м² (с 51 417,62 м² в 2019 году до 100 171,68 м² в 2020 году), что связано с вводом в

эксплуатацию и передачей в аренду полигона твердых бытовых отходов в дер. Кижирово площадью 43 908,0 м² и передачей в аренду Ассоциации «НП «АРП-Северск» ряда объектов общей площадью 4 364,70 м².

Увеличение площади недвижимого имущества, сдаваемого муниципальным образованием ЗАТО Северск в аренду, не способствовало увеличению арендной платы по следующим причинам:

- увеличение площади недвижимого имущества произошло в большей степени (373,68% или в абсолютном значении 50 179,33 м²) по тем объектам недвижимого имущества, при расчете арендной платы по которым в соответствии с Методикой расчета арендной платы применяются понижающие коэффициенты или коэффициент равный 1.

- уменьшение площади по договорам с повышающими коэффициентами в 2020 году произошло на 35,9% или на 383,85 м²;

- увеличение в 2020 году задолженности по некоторым арендаторам недвижимого имущества на сумму 1 645,33 тыс. руб. (в 2019 году – на 390,91 тыс. руб.).

Согласно Отчёту задолженность по арендным платежам за пользование муниципальным имуществом по состоянию на 01.01.2020 составляла 4 905,82 тыс. руб., в том числе сумма основной задолженности составила 2 196,44 тыс. руб. и пени по просроченной задолженности в сумме 2 709,38 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2021 – 6 914,32 тыс. руб., в том числе в том числе сумма основной задолженности составила 3 747,72 тыс. руб. и пени по просроченной задолженности в сумме 3 166,60 тыс. руб., что составляет 84,5 % от основной суммы задолженности.

Увеличение задолженности за 2020 год составило в целом в сумме 2 008,50 тыс. руб. или на 41%, в том числе, сумма основной задолженности увеличилась на сумму 1 551,28 тыс. руб. или на 71% и пени по просроченной задолженности на сумму 457,22 тыс. руб. или на 17%.

Рост задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом обусловлен увеличением задолженности по аренде объектов муниципальной недвижимости как по основным обязательствам (на 2 041,32 тыс. руб.), так и по пени за несвоевременную оплату арендной платы (на 367,75 тыс. руб.).

Несмотря на сложившуюся ситуацию, связанную с санитарно-эпидемиологической обстановкой, в 2020 году Управлением имущественных отношений согласно Отчёту продолжались мероприятия, направленные на снижение имеющейся задолженности и по предотвращению образования новой. При этом, меры, принимаемые по отношению к лицам, имеющим задолженность по арендной плате значительно мягче, чем в предыдущие годы. Так, в 2020 году направлено 85 претензий на общую сумму 3 375,93 тыс. руб. (в 2019 году - 237 претензий на общую сумму 5 467,64 тыс. руб.), подано 33 исковых заявления о взыскании задолженности по арендной плате и неустойке на общую сумму 1 518,0 тыс. руб. (в 2019 году - 43 исковое заявление на общую сумму 2 392,00 тыс. руб.), из них 27 судебных решений на сумму 1 443,00 тыс. руб. находятся в исполнении, организовывалась разъяснительная работа с должниками.

По состоянию на 31.12.2020 количество договоров безвозмездного пользования муниципальным имуществом составило 63 ед., что меньше на 4 договора, чем в 2019 году, за счет уменьшения на 2 договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом с 58 договоров до 56 договоров и на 2 договора по передаче движимого имущества с 9 до 7 договоров. В соответствии с нормами Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в безвозмездное пользование муниципальное имущество предоставлялось общественным организациям, структурным подразделениям Администрации ЗАТО Северск, муниципальным предприятиям и учреждениям, федеральным и областным структурам, религиозным организациям и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства.

При этом, следует отметить, что передача в безвозмездное пользование объектов муниципальной собственности влечет образование выпадающих доходов, которые согласно данным Управления имущественных отношений за 2020 год составили в общей сумме 10 561,15 тыс. руб., из них по недвижимому имуществу в сумме 10 118,44 тыс. руб. и движимому имуществу в сумме 442,71 тыс. руб. Согласно данным Управления имущественных отношений выпадающие доходы за период с 01.01.2021 по дату окончания срока действия договоров безвозмездного пользования объектами муниципальной собственности составили в сумме 33 429,07 тыс. руб., в том

числе по недвижимому имуществу в сумме 29 912,04 тыс. руб. и движимому имуществу в сумме 3 517,03 тыс. руб. Анализ выпадающих доходов по объектам муниципальной собственности, переданным в безвозмездное пользование, приведен в таблице № № 1.

Таблица № 1

Анализ выпадающих доходов по объектам муниципальной собственности, переданным в безвозмездное пользование

| Ссудополучатели | объект муниципальной собственности | выпадающие доходы | | |
|---|------------------------------------|-------------------|---|------------------|
| | | 2020 | с 01.01.2021 по дату окончания договора | Всего |
| другой уровень финансовой обеспеченности (федеральные и областные учреждения ⁴) | недвижимое имущество | 2 869,13 | 8 568,03 | 11 437,15 |
| | движимое имущество | 370,33 | 2 824,55 | 3 194,87 |
| муниципальные учреждения ЗАТО Северск | недвижимое имущество | 3 621,52 | 10 249,75 | 13 871,28 |
| | движимое имущество | 69,02 | 690,24 | 759,27 |
| общественные и религиозные организации | недвижимое имущество | 3 387,96 | 10 360,40 | 13 748,36 |
| | движимое имущество | 3,35 | 2,24 | 5,59 |
| политические партии | недвижимое имущество | 239,83 | 733,87 | 973,70 |
| Итого | недвижимое имущество | 10 118,44 | 29 912,04 | 40 030,46 |
| | движимое имущество | 442,71 | 3 517,03 | 3 959,74 |
| Всего | | 10 561,15 | 33 429,07 | 43 990,22 |

Полномочия Управления имущественных отношений в части обеспечения контроля за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, составляющего муниципальную казну ЗАТО Северск и переданного в аренду, безвозмездное пользование определены подпунктом 4 пункта 7 Положения о порядке предоставления муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование, в связи с чем в Отчёте предусмотрен раздел III «Контроль за техническим состоянием и эффективным использованием муниципального имущества ЗАТО Северск».

Данный раздел содержит сведения об отсутствии в отчетном периоде обращений от арендаторов в части проведения работы по капитальному ремонту, вызванные неотложной необходимостью и уменьшение арендной платы. Возможность проведения указанных мероприятий предусмотрена пунктом 39 Положения о порядке предоставления муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование. Проведение текущего ремонта арендуемых объектов недвижимости за счет средств арендатора согласно пункту 2.2.8 примерной формы договора аренды муниципального недвижимого имущества, утвержденной Приложением 1 к Положению о порядке предоставления муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование, является обязанностью арендатора.

Кроме этого, в данном разделе имеется информация о расходах, понесенных Управлением имущественных отношений, связанных с содержанием (текущим ремонтом) 10 объектов муниципального имущества, не переданных в аренду и безвозмездное пользование, на общую сумму 796,02 тыс. руб.

Однако, в ходе анализа правомерности проведения ремонтных мероприятий установлено, что из 10 объектов муниципального имущества помещения одного объекта недвижимого имущества частично переданы в аренду и частично находятся в частной собственности. Указанный объект недвижимого имущества находится по адресу г. Северск, пр. Коммунистический, 103.

В 2020 году за счет средств бюджета муниципального образования ЗАТО Северск проведены ремонтные работы указанного нежилого здания, в том числе связанные с заменой стекол в оконных витражах и ремонтом фасада здания. Финансовых вложений арендаторами и собственниками помещений в связи с их тяжелым финансовым положением, связанным с санитарно-эпидемиологической ситуацией, не осуществлялось. Общая сумма расходов по ремонту указанного объекта составила 150,92 тыс. руб.

Осуществление ремонтных мероприятий объектов недвижимого имущества за счет бюджетных средств муниципального образования ЗАТО Северск при наличии арендаторов и

⁴ Кроме УМВД России по ЗАТО Северск (участковые)

собственников помещений, находящихся в здании, привело к нарушению требований, содержащихся в Положении о порядке предоставления муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование в части капитального и текущего ремонта и соответственно к неправомерному расходованию бюджетных средств в сумме 150,92 тыс. руб.

Кроме этого, следует отметить, что на 2020 год планировалось уменьшение арендной платы ООО «ЖЭУ-4», в части установления корректирующих коэффициентов в соответствии с Методикой расчёта арендной платы арендаторам, в связи с обращением ООО «ЖЭУ-4» по согласованию выполнения за собственный счет капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Северск, ул. Калинина, 43а, стр. 2, вызванного неотложной необходимостью в общей сумме 316,62 тыс. руб. Однако, в Отчете за 2020 год информация об уменьшении арендной платы ООО «ЖЭУ-4» отсутствует.

При этом, в ходе формирования данного заключения Управлением имущественных отношений предоставили:

- дополнительное соглашение от 29.11.2019 к договору от 28.01.2013 № 51 и приложение № 2 к договору «Порядок расчета арендной платы» от 29.11.2019, составленные на основании распоряжения Администрации ЗАТО Северск от 13.12.2019 № 1236-р «Об установлении ООО «ЖЭУ-4» арендной платы с корректирующим коэффициентом», согласно которым с 01.12.2019 по 10.03.2020 арендная плата без учета НДС установлена в сумме 295,21 руб. в месяц.

- дополнительное соглашение от 01.01.2020 к договору от 28.01.2013 № 67 и приложение № 2 к договору «Порядок расчета арендной платы» от 01.01.2020, составленные на основании распоряжения Администрации ЗАТО Северск от 03.12.2019 № 1310-р «Об установлении ООО «ЖЭУ-4» арендной платы с корректирующим коэффициентом» и с 01.01.2020 по 19.01.2021 арендная плата без учета НДС установлена в сумме 169,22 руб. в месяц.

Установленная льгота по оплате арендной платы за арендуемое ООО «ЖЭУ-4» муниципальное имущество составила 307,82 тыс. руб., что меньше заявленной суммы на 8,8 тыс. руб.

Согласно Отчету с целью осуществления полномочий УИО в части сохранности муниципального имущества Управлением имущественных отношений в рамках исполнения мероприятий подпрограммы 3 «Содержание, обслуживание, строительство, реконструкция и капитальный ремонт муниципального имущества ЗАТО Северск и общего имущества в многоквартирных домах» муниципальной программы «Эффективное управление муниципальным имуществом ЗАТО Северск» на 2015 - 2020 годы, в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», для сохранности временно не арендуемого муниципального имущества ЗАТО Северск были заключены следующие муниципальные контракты:

- 14 на охрану временно не арендуемых объектов на общую сумму 3 690,43 тыс. руб., что позволило предотвратить попытки проникновения в охраняемые объекты и хищения материальных ценностей;

- 7 на техническое обслуживание объектов на общую сумму 836,29 тыс. руб., что позволило избежать аварий, которые могли привести к причинению ущерба муниципальному имуществу.

В целях осуществления полномочий Управления имущественных отношений части обеспечения контроля за использованием муниципального имущества по назначению согласно Отчету в 2020 году проведены проверки в отношении исполнения условий 47 договоров аренды, что меньше на 14 единиц в сравнении с предыдущим периодом, в том числе: 22 - в отношении управляющих компаний, 25 - в отношении прочих коммерческих организаций на предмет использования объектов в соответствии с целями, указанными в договоре аренды и соблюдения обязанностей по текущему ремонту объектов. Уменьшение проверок обусловлено с санитарно-эпидемиологической обстановкой, связанной с пандемией.

Для полноты и достоверности содержания Отчета о предоставлении имущества, составляющего муниципальную казну ЗАТО Северск, в аренду и безвозмездное пользование за 2020

год Счетная палата ЗАТО Северск рекомендует отразить сведения о предоставлении в 2020 году льготы по оплате арендной платы за арендуемое ООО «ЖЭУ-4» муниципальное имущество.

В целом замечания к представленному проекту решения Думы ЗАТО Северск «Об утверждении отчета о предоставлении имущества, составляющего муниципальную казну ЗАТО Северск в аренду, безвозмездное пользование за 2020 год» отсутствуют.

Председатель



А.Ф. Лобанов

исп. Мерзлякова О.В.
52 29 64

