**Информация**

**о результатах контрольного мероприятия**

**«Анализ предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Манский район»**

**1. Данные о мероприятии.**

Основание для проведения контрольного мероприятия: пункт 2.1.1. плана работы Контрольно-счетного органа Манского района на 2023 год.

Объект контрольного мероприятия: Комитет по управлению муниципальным имуществом Манского района.

Цель контрольного мероприятия: оценить правомерность, эффективность предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Манский район.

Проверяемый период деятельности: 2022 год

По итогам контрольного мероприятия составлен акт о результатах контрольного мероприятия «Анализ предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Манский район» от 31.10.2023 года.

С Актом ознакомлена под подпись руководитель Комитета по управлению муниципальным имуществом Манского района - Н.Н. Коротыч.

**2. Основные выводы по результатам мероприятия:** Комитет по управлению муниципальным имуществом Манского района (далее по тексту КУМИ) осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закона №131-ФЗ), Положением «О Комитете по управлению муниципальным имуществом», утвержденным Постановлением администрации Манского района от 10.05.2007г. № 233 «Об утверждении положений структурных подразделений администрации Манского района».

**2.1. Анализ нормативной базы управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Манский район.**

2.1.1. Нормативно-правовая база, регламентирующая вопросы управления и распоряжения земельными участками находящимся в муниципальной собственности утверждена Постановлениями администрации Манского района.

В нарушение Закона №131-ФЗ в КУМИ отсутствует нормативно-правовая база, регламентирующая вопросы управления и распоряжения муниципальным имуществом, а именно:

-Порядок управления и распоряженияземельными участками находящимся в муниципальной собственности;

-Порядок ведения Реестра муниципального имущества.

2.1.2. В Положении о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью, утвержденного Решением Манского районного Совета депутатов от 29.12.2010г. №7-76р, идет ссылка на Федеральный закон от 21.07.2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», который утратил силу с 01.01.2014.

**2.2. Анализ ведения Реестра муниципального имущества Манского районного муниципального образования.**

Согласно Федеральному закону №131-ФЗ органы местного самоуправления ведут Реестры муниципального имущества в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Указанный порядок определен Приказом Минэкономразвития РФ от 30.08.2011 года № 424 «Об утверждении порядка ведения органами местного самоуправления Реестров муниципального имущества» (далее - Приказ № 424).

В нарушение требований Приказа № 424 по ведению Реестра муниципального имущества в Реестре муниципального имущества по Манскому району на 01.01.2023г. (далее по тексту - Реестр муниципального имущества, Реестр) установлено следующее:

1. По 5 объектам недвижимого имущества отсутствуют:

- кадастровые номера;

- площадь, протяженность или иные параметры, характеризующие физические свойства недвижимого имущества;

- дата возникновения и прекращения права муниципальной собственности на недвижимое имущество;

- реквизиты документов-оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности.

Со слов руководителя КУМИ указанные выше объекты не являются объектами капитального строения и не подлежат кадастровому учету, в Реестр муниципального имущества внесены в 2006-2010 годах, т.е. до вступления в силу Приказа №424. Заполнение соответствующих граф невозможно в связи с отсутствием документов на вышеуказанные объекты. В настоящее время проводится работа по их оформлению.

2. Отсутствуют реквизиты документов-оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности по 8 *земельным участкам*.

В период оформления итогов контрольного мероприятия КУМИ внесли изменения в Реестр муниципального имущества: отразили реквизиты документов-оснований возникновения (прекращения) права по данным земельным участкам.

3. Не указаны: дата возникновения и прекращения права муниципальной собственности на движимое имущество, реквизиты документов-оснований возникновения (прекращения) права муниципальной собственности по 8 объектам *движимого* имущества.

Руководитель КУМИ пояснила, что указанные выше объекты в Реестр муниципального имущества внесены в 2006-2010 годах, т.е. до вступления в силу Приказа №424. Заполнение соответствующих граф невозможно в связи с отсутствием документов на вышеуказанные объекты. В настоящее время проводится работа по их оформлению.

4. Нарушены сроки внесения изменений в графу 11 «Сведения об установленных в отношении муниципального недвижимого имущества ограничениях (обременениях) с указанием основания и даты их возникновения и прекращения» Реестра по 14 земельным участкам, переданным по договорам аренды и договорам безвозмездного пользования земельных участков, заключенных в 2022 году.

В период оформления итогов контрольного мероприятия КУМИ внесли изменения в Реестр муниципального имущества: отразили ограничения (обременения) с указанием основания и даты их возникновения и прекращения по всем указанным выше земельным участкам.

5. Балансовая стоимость объекта, расположенного по адресу д.Малая Камарчага,

ул.Центральная, н/с 16, отраженная в Реестре не соответствует данным инвентаризационной описи, разница составляет 15,00 тыс. рублей.

В период оформления итогов контрольного мероприятия КУМИ предоставлена «Бухгалтерская справка» на изменение балансовой стоимости в сторону увеличения на сумму 15,0 тыс. рублей.

6. Несоответствие данных Реестра муниципального имущества и данных инвентаризации при составлении годовой отчетности.

Выявлены факты расхождения данных инвентаризационной описи с данными Реестра муниципального имущества, из них:

- по 2 объектам установлены расхождения балансовой стоимости;

- по объектам недвижимого имущества: не включены в казну 2 жилых помещения (квартиры) и 1 нежилое помещение (котельная), списание 2 нежилых зданий (с.Шалинское, ул.Ленина, 17);

- по объектам движимого имущества: не включение в казну одного и списание трех транспортных средств.

По пояснениям главного специалиста КУМИ, инвентаризация имущества казны проведена 26.12.2022г. на основании приказа от 22.12.2022 года №16. Изменения в движении имущества после 26.12.2022г. не отражены в инвентаризационной описи.

Нарушены пункт 7 Инструкции 191н, пункт 1.18 Положения об учетной политике для целей бухгалтерского учета КУМИ, утвержденного приказом от 29.12.2021г., в части проведения инвентаризации непроизведенных активов ежегодно перед составлением годовой отчетности.

В период оформления итогов контрольного мероприятия КУМИ представлены «Бухгалтерские справки» на поступление в казну: двух жилых помещений, одного нежилого помещения (котельная), поступление автобуса ПАЗ 32053-70; на списание: автобуса ПАЗ-3205, трактора МТЗ-80, автомобиля ЗИЛ-157, автомобиля «Москвич-412», двух дизель-электрических установок.

**2.3. Анализ договоров аренды имущества, составляющего муниципальную казну.**

**2.3.1. Договоры аренды нежилых помещений.**

Некорректное отражение условий договора нежилых помещений (Договор аренды №3 от 06.10.2022г.):

- Договор аренды заключен сроком на 30 дней на основании постановления администрации Манского района от 06.10.2022 № 644, расторгнут 06.03.2023 г.

- Пунктом 6.1. договора аренды предусмотрено изменение условий договора аренды, ***указанных в документации об аукционе,*** по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается. *Договор заключен на основании постановления администрации Манского района (без аукциона).*

- Пунктом 6.6. определено, что по окончании срока, установленного п.2.1. договора аренды (30 дней с момента подписания), действия договора прекращается. *Фактически нежилое помещение использовалось 3 месяца*.

По пояснению руководителя КУМИ, специалистами КУМИ не своевременно оформлен акт-приема передачи муниципального имущества в связи с истечением срока действия договора. В связи с этим арендная плата поступила за 3 месяца.

Задолженность по арендной плате (1 064,38 рублей) и сумма пени за нарушение срока внесения арендной платы (90,26 рублей) погашены в 2023 году.

**2.3.2. Договоры земельных участков.**

При составлении договоров аренды земельных участков установлены нарушения:

- некорректное применение пункта статьи 39.12 ЗК РФ для основания заключения договора аренды земельного участка;

- не соответствие суммы арендной платы, указанной в договоре аренды земельных участков с суммой в разных пунктах договора, в приложениях к договору, в Постановлениях, что приводит к заблуждению арендатора и возможности оплачивать аренду в меньшей сумме, и может привести к недополучению доходов бюджета;

- договоры составляются в двух экземплярах, в то время как в законодательстве указано составление договоров аренды земельных участков в трех экземплярах;

- в Реестре муниципального имущества отсутствуют ограничения (обременения).

В ходе оформления итогов контрольного мероприятия недостающая информация в Реестр муниципального имущества КУМИ внесена.

**2.3.3. Договоры безвозмездного пользования земельных участков.**

Выявлено расхождение между предоставленными для анализа договорами и Реестром муниципального имущества на 01.01.2023г.

В период оформления итогов контрольного мероприятия КУМИ внесли изменения в Реестр муниципального имущества: отразили ограничения (обременения) с указанием основания и даты их возникновения и прекращения по земельным участкам.

**2.3.4. Договоры аренды жилых помещений.**

В соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности Манского района, в аренду (безвозмездное пользование), с решением Манского районного Совета депутатов от 15.06.2018 №11-90р Об утверждении «Положения о порядке предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Манского района» в 2022 году:

- включено в состав специализированного жилищного фонда 6 жилых помещений, общей площадью 210,3 м2;

- исключено из специализированного жилищного фонда 4 жилых помещения общей площадью 139,0 м2.

Нормативно-правовой акт, регулирующий порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования, включая и порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования (включение жилых помещений в указанный фонд и исключение) на территории муниципального образования отсутствует.

По состоянию на 01.01.2023г. специализированный жилищной фонд состоял из 32 жилых помещений, что составляет 58% от общего количества жилых помещений муниципального жилищного фонда, в том числе: 21 служебное помещение и 11 жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В 2022 году действовало 42 договора найма, в том числе:

- 15 договоров найма служебных жилых помещений;

- 11 договоров найма жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

- 16 договоров социального найма.

В договорах найма отражены данные площадей и характеристики помещений, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, что соответствует гл. 34 ГК РФ.

***Договоры* *найма специализированных жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.***

Проверкой выявлены расхождения данных Реестра муниципального имущества и инвентаризационной описи по объектам нефинансовых активов за 2022 год. В инвентаризационной описи отсутствуют две квартиры, переданные по *договорам найма специализированных жилых помещений (сироты).*

В период оформления итогов контрольного мероприятия КУМИ предоставлены «Бухгалтерские справки» о поступлении в имущество казны указанных выше помещений.

**2.3.5. Начисления и фактическое поступления средств от использования муниципального имущества.**

Согласно представленным КУМИ сведениям в 2022 году:

- начислено:

- *по договорам аренды нежилых помещений* -721,60 тыс. рублей,

- *по договорам аренды жилых помещений* – 328,83 тыс. рублей,

- *по договорам аренды за земли, находящиеся в муниципальной собственности Манского района* – 187,61 тыс. рублей,

- *по договорам аренды за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена –* 5 364,58 тыс. рублей;

- поступило:

- *по договорам аренды нежилых помещений* - 828,38 тыс. рублей,

- *по договорам аренды жилых помещений* -331,68 тыс. рублей,

- *по договорам аренды за земли, находящиеся в муниципальной собственности Манского района* – 168,12 тыс. рублей,

- *по договорам аренды за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена* – 5 594,68 тыс. рублей

В годовой бюджетной отчетности КУМИ за 2022 годданные соответствуют данным Главной книги и данным, представленным в ходе проверки.

По данному вопросу нарушений не установлено.

**3.6. Анализ мер по взысканию задолженности по арендной плате.**

В нарушение статьи 160.1 Бюджетного кодекса РФ КУМИ не исполняются бюджетные полномочия администратора неналоговых доходов местного бюджета, по учету и контролю за полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним, взысканию задолженности, что не согласуется с принципом полноты отражения доходов, расходов и источников финансирования дефицитов бюджетов, установленными статьей 32 Бюджетного Кодекса РФ.

КУМИ не осуществляет в полном объеме полномочия администратора доходов бюджета по взысканию задолженности:

- не использует свое право по взысканию задолженности путем предъявления исполнительного листа в банк;

- не проводит работу по признанию безнадежной к взысканию задолженности по платежам и по ее списанию.

В нарушение Жилищного Кодекса РФ пени за несвоевременную плату за наем муниципального жилья в проверяемом периоде начислялись не всегда.

Неэффективное использование имущества составило 12 442,53 тыс. рублей, в том числе:

- в виде не взысканной задолженности по арендной плате муниципального имущества - 603,11 тыс. рублей, в том числе:

- по договорам аренды нежилых помещений - 182,88 тыс. рублей,

- по договорам аренды жилых помещений – 314,06 тыс. рублей,

- по договорам аренды земельных участков – 106,17 тыс. рублей;

- в виде не взысканной задолженности по арендной плате за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена - в сумме 11 839,42 тыс. рублей (из нее задолженность, невозможная к взысканию, по вступившим в силу решениям судов, составляет 9 071,49 тыс. рублей).

Работа по признанию безнадежной к взысканию задолженности по платежам и по ее списанию не ведется. Порядок разработан, но работа не проводится.

**Информация о предложениях:**

1. Разработать нормативно-правовые акты, регламентирующая вопросы управления и распоряжения муниципальным имуществом, а именно:

-Порядок управления и распоряжения земельными участками находящимся в муниципальной собственности;

- Порядок ведения Реестра муниципального имущества.

2. Реестр муниципального имущества привести в соответствие с требованиями Порядка № 424, устранить недостатки, выявленные в ходе проверки.

3. Осуществлять контроль и учет муниципального имущества, в соответствие с Инструкцией по бюджетному учету № 157н, инструкцией №191н, методическими указаниями по инвентаризации имущества, утвержденными приказом МФ РФ от 13.06.1995 года №49.

4. Не допускать нарушений действующего законодательства Российской Федерации, муниципальных правовых актов, регулирующих вопросы распоряжения и управления муниципальным имуществом, находящегося в муниципальной собственности Манского района и предоставления его в аренду.

5. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью осуществления платежей в бюджет, пеней и штрафов по ним, взысканию задолженности.

6. Провести работу по списанию нереальной к взысканию задолженности.