**ОТЧЕТ**

**по результатам анализа , проведенного в ходе экспертно-аналитического мероприятия "Анализ использования государственного ( муниципального) имущества, сдаваемого в аренду учреждениями культуры Чувашской Республики , за 2017-2018 годы и истекший период 2019 года" по Ибресинскому району .**

Ибреси 28.10.2019г.

1. **Основание для проведения экспертно-аналитического мероприятия**: пункт 4.12 плана работы Контрольно – счетной палаты Чувашской Республики на 2019 год, пункт 2.9 плана работы Совета контрольно – счетных органов Чувашской Республики , п.2.21 плана работы Контрольно – счетного органа Ибресинского района;

2.**Предмет экспертно-аналитического мероприятия**: нормативно правовые акты и иные распорядительные документы, регулирующие порядок сдачи в аренду муниципального имущества;

**3. Исследуемый период :**  2017 - 2018 годы и истекший период 2019 года.

**4.В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено:**

Мероприятие проведено с ведома Главы администрации Ибресиснкого района Горбунова С.В. в присутствии начальника Отдела информатизации и социального развития администрации Ибресинского района Раймова Н.П., руководителя - главного бухгалтера МКУ «Центр финансового и хозяйственного обеспечения Ибресинского района» Антоновой Г.Н., начальника отдела экономики и управления имуществом Администрации Ибресинского района Черновой Н.А.

Местонахождение Отдела (юридический адрес): 429700, Чувашская Республика, Ибресинский район, п. Ибреси, ул. Маресьева, д. 49.

Распорядителями денежных средств в проверяемом периоде являлись:

- с правом первой подписи - Глава администрации Ибресинского района Горбунов С.В.,

- с правом второй подписи - руководитель - главный бухгалтер МКУ «Центр финансового и хозяйственного обеспечения Ибресинского района» Антонова Галина Николаевна.

Информационной базой для проведения данного аналитического мероприятия являлись следующие документы:

- решение Собрания депутатов Ибресинского района от 16.12.2016 г. № 14/1"О бюджете Ибресинского района Чувашской Республики на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов;

- решение Собрания депутатов Ибресинского района от 07.12.2017 г. № 24/21"О бюджете Ибресинского района Чувашской Республики на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов;

- решение Собрания депутатов Ибресинского района от 19.12.2018 г. № 34/1"О бюджете Ибресинского района Чувашской Республики на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов;

- решение Собрания депутатов Ибресинского района от 07.12.2011 г. № 14/8 "Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Ибресинского района;

- решение Собрания депутатов Ибресинского района от 29.04.2019 г. № 37/4 "Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Ибресинского района;

- Планы финансово-хозяйственной деятельности учреждений культуры Ибресинского района на 2017, 2018, 2019 годы;

- Отчеты об исполнении плана финансово-хозяйственной деятельности учреждений культуры Ибресинского района по состоянию на 01.01.2018, 01.01.2019, 01.07.2019 ;

-Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью сельских и городского поселений Ибресинского района, утвержденные собраниями депутатов поселений Ибресинского района;

- Уставы поселений Ибресинского района;

- иные документы.

**4.1. Анализ нормативных правовых актов и иных распорядительных документов, регулирующих порядок сдачи в аренду муниципального имущества.**

Правовое регулирование процедуры сдачи зданий и помещений в аренду осуществляется в рамках норм, установленных Гражданским Кодексом Российской Федерации. При этом ст. 608 ГК РФ наделяет правом сдачи имущества в аренду его собственника, а также лиц, уполномоченных законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно п. 3 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ, владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной относится к вопросам местного значения муниципального района. Основными документами, регламентирующими порядок и единые на территории Ибресинского района правила передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Ибресинского района, за исключением жилых помещений и земельных участков, а также объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного значения, находящихся в муниципальной собственности Ибресинского района , являются Положение о порядке сдачу в аренду муниципального имущества Ибресинского района, утвержденное решением Собрания депутатов Ибресинского района №14/8 от 07.12.2011года (далее - Положение 14/8) и Положение о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Ибресинского района Чувашской Республики , утвержденное решением Собрания депутатов Ибресинского района от 29.04.2019 г. № 37/4)( далее - Положение 37/4) .

Постановлением администрации Ибресинского района от 08.06.2015 № 322 утвержден административный регламент администрации Ибресинского района по предоставлению муниципальной услуги" Передача муниципального имущества , принадлежащего на праве собственности , в аренду.

Постановлением администрации Ибресинского района от 30.12.2011 № 698в утвержден Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом , находящимся в муниципальной собственности Ибресинского района.

**4.2.Соблюдение порядка сдачи в аренду муниципального имущества учреждениями культуры района за 2017-2018 годы и истекший период 2019 года.**

**Учреждения культуры на территории Ибресинского района представлены двумя юридическими лицами:** Муниципальным бюджетным учреждением " Центр развития культуры " Ибресинского района( далее - МБУ "ЦРК Ибресинского района") и Муниципальным бюджетным учреждением культуры "Централизованная библиотечная система " Ибресинского района( далее- МБУК "ЦБС Ибресинского района". Данные учреждения располагаются в районном центре. Данные учреждения культуры осуществляют деятельность также в сельской местности через сеть клубных и библиотечных учреждений , насчитывающих на е 22 библиотеки и 26 клубных учреждений ( клубы и Дома культуры).

Из всех 50 учреждений( объектов) культуры, осуществляющих деятельность на территории района, только 2 головных учреждения: МБУ" ЦРК Ибресинского района " и МБУК "ЦБС Ибресинского района" располагаются на объектах муниципальной собственности Ибресинского района , предоставленных в оперативное управление . Остальные 48 учреждений - 22 библиотеки и 26 клубных учреждений осуществляют деятельность на объектах муниципальной собственности сельских поселений, предоставленных в безвозмездное пользование .

Администрациями МБУ" ЦРК Ибресинского района " и сельскими поселениями подписано соглашения от 01.01.2015 г. о взаимодействии и сотрудничестве , согласно которому администрации сельских поселений безвозмездно предоставляют в пользование работникам МБУ " ЦРК Ибресинского района " помещения для работы в здании клубных учреждений, расположенных на территории сельских поселений.

Финансирование на содержание работников клубных учреждений, расположенных в поселениях, находящихся в штате МБУ "ЦРК Ибресинского района", производится за счет средств, передаваемых сельскими поселениями МБУ "ЦРК Ибресинского района" в порядке исполнения Соглашений о передаче полномочий. Расходы на содержание объектов собственности поселений, занимаемых клубными учреждениями , производится администрациями поселений района. Расходы на содержание имущества клубных учреждений производятся МБУ "ЦРК Ибресинского района", за исключением имущества клубных учреждений , расположенных на территории Новочурашевского сельского поселения. Имущество клубных учреждений на территории данного поселения находится на балансе сельского поселения.

Работники сельских библиотек находятся в штате МБУК "Централизованная библиотечная система". Финансирование расходов на оплату труда работников библиотек , расположенных в поселениях района, а также содержание имущества библиотек производится за счет средств районного бюджета. Расходы на содержание зданий , занимаемых библиотеками, производятся администрациями поселений района.

**Распорядительные документы о закреплении администрациями поселений имущественного права за библиотечными учреждениями проверке не представлены.**

В анализируемом периоде фактов предоставления в аренду муниципального имущества учреждениями культуры , расположенных в поселениях района , не установлено.

Двумя муниципальными учреждениями культуры района : МБУ "Центр развития культуры" и МБУК "ЦБС Ибресинского района" в анализируемом периоде передавались в аренду части площадей учреждений культуры, расположенный в районном центре (Таблицы № 1).

***МБУК "ЦБС Ибресинского района"***

В 2017-2019 годах заключены 4 договоров аренды, из которых :

1 (один) договор со сроком аренды более 1 года;

3 (три)договора - до 1 года.

Структура договоров аренды представлена в следующем виде:

- 1 договор бессрочной безвозмездной аренды на осуществление деятельности МБОУ "Дом детского творчества";

- 3 договора аренды с Чувашским региональным отделением Всероссийской политической партии "Единая Россия" на размещение офиса политической партии.

***МБУ "ЦРК Ибресинского района"***

В 2017-2018 годах заключены 9 договоров аренды, из которых :

1 (один) договор со сроком аренды более 1 года;

8 ( восемь)договоров - до 1 года.

Структура договоров аренды представлена в следующем виде:

1 договор бессрочной безвозмездной аренды на осуществление деятельности Отдела ЗАГС;

6 договора аренды на осуществление торговой деятельности;

2 договора аренды на организацию компьютерного класса.

В 2019 году в связи с проведением ремонтных работ договоры аренды помещений ( за исключением договора бессрочной безвозмездной аренды на осуществление деятельности Отдела ЗАГС) не заключались. Вместе с тем, предоставление сценических площадок для проведения почасовых разовых мероприятий : торговля, прием на ремонт обуви, иные мероприятия) в связи с ремонтными работами не прекращалось. На аренду таких мероприятий заключались договора на предоставление сценических площадок на определенное время.

В соответствии с п.1.4 приложения №3 Порядка 14/8 полномочия арендодателя в отношении муниципального имущества, принадлежащего на праве оперативного управления *МБУК "ЦБС Ибресинского района*" в проверяемом периоде осуществляла администрация Ибресинского района. Все договоры аренды заключены с участием Администрации Ибресинского района.

В соответствии с п. 8.1. указанного Порядка 14/8 распоряжение или отчуждение имущества, находящегося в общей собственности Ибресинского района и других юридических и физических лиц, осуществляется в соответствии с законодательством на основании решения администрации Ибресинского района. Имущество Учреждений является собственностью муниципального района. В соответствии со ст.298 ГК РФ Учреждения без согласия собственника не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним недвижимым имуществом , сдавать в аренду, отдавать в залог, передавать во временное пользование, без согласия собственника. Так, основанием для заключения договора от 23.07.2018 № 23 между МБУ "ЦРК Ибресинского района" и Отделом ЗАГС о безвозмездной аренде помещений учреждения культуры общей площадью 185,0 м2 послужило распоряжение администрации Ибресинского района от 23.07.2018 № 218р.

**Но в нарушение указанного порядка и ст.298 Гражданского кодекса(** далее- ГК РФ**)** **в анализируемом периоде восемь договоров аренды на сумму 473,3 тыс. руб. заключались балансодержателем в лице МБУ "ЦРК Ибресинского района" без согласования с администрацией Ибресинского района**. (Таблица №7).

Таблица №7.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Балан-содер-жатель** | **Собствен-ник** | **арендатор** | **Дого-вор** | **Дата** | **Пло-щадь** | **арендная плата по договору** | **Оплач-ено** | **Комму-нальные услуги(по договору)** | **Опла-чено** | **Разреш-**  **ение собстве-нника** |
| МБУ "ЦРК" | Админис-трация Ибресин-ского  района | Отдел  ЗАГС | 23 | 23.07.2018 | 185 | безвоз-мездно | безвоз-мездно | 48 | 48 | да |
| ИП БелковП.Ю. | 2 | 01.01.2017 | 16 | 38,4 | 38,4 | 0 | 0 | нет |
| ИП БелковП.Ю | б/н | 01.08.2017 | 84 | 84 | 84 | 0 | 0 | нет |
| ИП БелковП.Ю | 3 | 01.01.2017 | 10 | 14 | 14 | 0 | 0 | нет |
| ИП БелковП.Ю | б/н | 01.01.2018 | 84 | 151,2 | 151,2 | 0 | 0 | нет |
| ИП БелковП.Ю | б/н | 01.01.2018 | 16 | 28,8 | 28,8 | 0 | 0 | нет |
| ИПАнтоновН.И | б/н | 29.06.2017 | 11 | 13,2 | 13,2 | 0 | 0 | нет |
| ИПИгнатьевАА | б/н | 01.01.2017 | 34,2 | 82,1 | 82,1 | 8,9 | 8,9 | нет |
| ИПИгнатьевАА | б/н | 01.01.2018 | 34,2 | 61,6 | 61,6 | 6,9 | 6,9 | нет |
| МБУК "ЦБС" | Админи-страция Ибресин-ского района | ЧРОПартии  «ЕдинаяРоссия» | 5 | 09.06.2017 | 14,7 | 4,5 | 4,5 | 0 | 0 | да |
| ЧРОпартии  «Единая Россия» | 1 | 28.02.2018 | 14,7 | 18,1 | 18,1 | 0 | 0 | да |
| ЧРОпартии  «Единая Россия» | 1 | 10.03.2019 | 14,7 | 11,4 | 11,4 | 0 | 0 | да |
| МБУО"Дом дет-ского творчества | 24 | 06.11.2018 | 77 | безвоз-мездно | Безвоз-мездно | 0 | 0 | да |
|  |  |  |  |  | 596 | 507,3 | 507,3 | 63,8 | 63,8 |  |

Кроме того, в здании МБУ "Центр развития культуры" под кабинет участкового уполномоченного полиции выделено помещение № 7 площадью 8,7 м2., а для размещения добровольной народной дружины выделено помещение № 52 площадью 8,33 м2. **Договоров аренды, иных распорядительных документов, разрешений собственника ,обосновывающих право предоставления данных помещений в пользование указанным пользователям, проверке не предоставлены**.

Информация , представленная отделом экономики и управления имуществом администрации Ибресинского района по запросу контрольно-счетного органа в виде таблицы № 2 , сформирована из регистрационного реестра договоров аренды, содержит информации по 8 договорам из 13 заключенным двумя бюджетными учреждениями: МБУК "Централизованная библиотечная система" и МБУ "Центр развития культуры" за 2017-2018 годы и 8 месяцев текущего года . **Информация о 5 (пяти) заключенных договорах в отделе экономики и управления имуществом администрации Ибресинского района отсутствует, что свидетельствует о недостаточном контроле со стороны собственника имущества за использованием предоставленного в оперативное пользование муниципального имущества, предусмотренного пунктом 1.6. приложения №3 Положения 14/8.**

Экспертно-аналитическим мероприятием выявлено, что в проверяемом пе-риоде действовали 2 договора аренды недвижи­мого имущества на срок более года :

1. Договор безвозмездной аренды №23 от 23.07.2018 , заключенный между МБУ " Центр развития культуры" и Отделом ЗАГС Ибресинского района , бессрочный ;

2. Договор безвозмездной аренды № б/н от 06.11.2018 г., заключенный между МБУК "Централизованная библиотечная система" и МБУ ДО "Дом детского творчества" , бессрочный .

Указанные договоры аренды в соответствии со ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сде­лок с ним» должны пройти государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сде­лок с ним в территориальном органе Федеральной реги­страционной службы Министерства юстиции РФ. **Однако, подтверждений о проведении государственной регистрации проверке не представлено.**

Анализ показывает, что форма и содержание договоров аренды в целом, *соответствуют* требованиям главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации . В договорах аренды указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, размер арендной платы, условия оплаты, наличие штрафных санкций за нарушение условий договора, срок договора аренды, условия прекращения договора аренды. Информация об объектах недвижимости содержит размеры сдаваемых в аренду площадей и характеристику помещений. **Однако, схемы арендованных помещений ,составленные на основании технических паспортов объекта, к договорам аренды не приложены.** Кроме того, встречаются следующие недостатки.

**В договорах аренды** (кроме договоров с отделом ЗАГСА и РО партии "Единая Россия" **не содержится условие о возмещении арендатором расходов за потребленные коммунальные услуги, предусмотренные п. 2 ст. 616 ГК РФ.**

*В договоре аренды №2 от 01.01.2017 г., заключенном между* МБУ " Центр развития культуры" и индивидуальным предпринимателем Белковым П.Ю.:

**- отсутствует годовая сумма договора;**

**- отсутствует точное описание расположения арендуемых площадей общей площадью в 16 м2 в спортивном зале , общая площадь которого составляет 301,6 м2. Схема расположения арендуемой части не приложена, что является нарушением существенных условий договора;**

**- акт приемки помещений по истечении срока аренды не оформлялся.**

*В договоре аренды от 01.08.2017 г., заключенном также между* МБУ " Центр развития культуры" и индивидуальным предпринимателем Белковым П.Ю. на аренду помещения площадью 84 м2 :

**-не указан номер договора, что затрудняет вести учет и контроль за исполнением договора;**

**- отсутствует точное описание расположения арендуемых площадей общей площадью в 84м2 в спортивном зале , общая площадь которого составляет 301,6 м2. Схема расположения арендуемой части не приложена, что является нарушением существенных условий договора;**

**- акт приемки помещений по истечении срока аренды не оформлялся .**

В договоре аренды от 29.06.2017 г. , заключенном МБУ " Центр развития культуры" и индивидуальным предпринимателем Антоновым Н.И.:

**- не указан номер договора;**

**- в нарушение условий заключенного договора и ст.94 Федерального закона № 44-ФЗ актом приема- передачи нежилых помещений от 29.06.2017 арендатору передаются помещения площадью в 11м2, тогда как пунктом 1.1 договора предусматривается к передаче большее помещение площадью 20 м2.**

Указанные недостатки, выявленные при анализе договоров, свидетельствует об имеющихся недостатках в работе по составлению и сопровождению договоров.   
 Согласно требованиям п. 1.7 Положения об аренде, а также в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», аренда объектов муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными бюджетными учреждениями в Ибресинском районе осуществлялось без проведения торгов на право заключения договоров аренды на основании :

- п.1.2 ( для размещения государственного органа (ЗАГС)(1 *договор)*);

- п.1.3 ( для размещения муниципального учреждения ( *1 договор*);

- п.1.4.( под офис политической партии ( 1 договор ).

**Вместе с тем, в нарушение вышеуказанных нормативно-правовых актов**

**МБУ "Центр развития культуры" в 2017 году допущено неправомерное заключение договоров аренды без проведения торгов в количестве 5 единиц с тремя арендаторами на сумму 230,7 т.р. В 2018 году неправомерно без проведения торгов заключены 3 договора аренды с 2 арендаторами на сумму 241,6 тыс. руб.**

В соответствии со ст. 655 ГК РФ, а так же условиями договоров передача объекта оформляется актом приема-передачи. **Но возврат объектов арендаторами балансодержателям , в нарушение п.3 ст.655 ГК РФ, документально не оформлялся .**

Контроль за использованием арендаторами предоставленного в аренду муниципального имущества в соответствии с п. 1.6 приложения 3 Порядка14/8 должен осуществляться балансодержателям имущества и администрацией Ибресинского района. В соответствии с п. 2 статьи 8 Положения № 37/4 организацию контроля со стороны Ибресинского района за эффективностью использования муниципального имущества осуществляет администрация Ибресинского района. Постановлением администрации Ибресинского района от 24.01.2017 № 31 утвержден Порядок проведения проверок муниципальных, бюджетных, автономных учреждений, МУПов на предмет сохранности и целевое использование муниципального имущества. *Однако, за проверяемый период материалы проверок учреждений культуры к анализу не представлялись.*

### 4.3. Проверка правильности определения размера арендной платы.

Постановлением администрации Ибресинского района от 30.12.2011 № 698в утвержден Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом , находящимся в муниципальной собственности Ибресинского района ,в соответствии с которым размер арендной платы определяется по формуле:

Ап=Ад+Аз, где

Ан - годовой размер арендной платы,

Ад - доходная часть арендной платы, которая определяется на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

Аз- затратная часть размера арендной платы.

С 2018 года расчет арендной платы по договорам аренды, заключаемым **МБУ "Центр развития культуры"** , производится в порядке, установленном методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом , определенным в Порядке по вышеприведенной форме. Размер арендной платы согласно отчета № МО 23/03-18н от 22.03.2018 определен в сумме 186 руб.50 коп. за 1 м2. Затратная часть размера арендной платы составляет 1600 руб. В заключаемых договорах размер арендной платы с учетом затратой части определен в сумме 200 руб. за 1 м2.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» сдача в аренду муниципального имущества осуществляется при наличии отчета по определению рыночной стоимости размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в оперативном управлении учреждений культуры .

В 2017 году МБУ "Центр развития культуры" с 3 арендаторами заключены 5 договоров на сумму 231,7 тыс. руб. Размер арендной платы за пользование имуществом, находящимся в оперативном управлении учреждений культуры , был установлен также из расчета 200 руб. за 1м2 .О**тчет определения размера арендной платы анализу не представлен**. Как утверждает руководитель МБУ " *в основу ценообразования был заложен отчет за № м-143/04-16н от апреля 2016 года(дату не помню) , который вероятно был утерян, так как в ходе приема-передачи документов от прежнего директора отчет не передан." .*

Необходимо отметить, что от недокументированного установления размера арендной платы финансовых потерь не имеется. Установленный размер арендной платы оказался на уровне утвержденного согласно отчета № МО 23/03-18н от 22.03.2018 экспертной оценки , определенная в сумме 186 руб.50 коп. за 1 м2.и суммы затратной части.

Расчеты арендной платы по договорам аренды, заключаемым **МБУК "ЦБС Ибресинского района"в проверяемом периоде** , производились строго в порядке, установленном методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом , определенным в Порядке по вышеприведенной форме. Размер арендной платы в 2017 году производился индексацией с коэффициентом 1,033 от величины арендной платы, определенной согласно отчета № М-143 /04-16н от 11.04.2016 в сумме 21830,00 руб. в год ( в том числе затратная часть составила 2000 руб.). На 2018 год применялся коэффициент 1,003.

На 2019 год расчет арендной платы определялся с применением отчета об оценке рыночной арендной платы № 038-2019ЭС от 10.03.2019 в сумме 22,8 тыс. руб. за 14,7 м2.

Анализ показывает, что в **2017** году сумма поступления арендной платы от Регионального отделения партии Единая Россия на расчетный счет МБУК "ЦБС Ибресинского района**"**по договору № 5 от 09.06.2016 г., действовавшей в период с 16.03.2016 по 14.03.2017 ,составила 4459,9 руб.

Согласно договора аренды №5 от 09.06.2017 , действовавшего в период с **15.03.2017 по 12.03.2018** , арендная плата зачислялась *на счет районного бюджета* по 1879р.20.к ежемесячно.

В соответствии с договором № 1 от 28.02.2018 г. со сроком действия с 13.03.2018 по 09.03.2019 сумма арендной платы , поступившая на лицевой счет МБУК "ЦБС Ибресинского района" в **2018 году** , составила 18118,78 руб, или по 1884 руб.84 коп. ежемесячно**.**

Сумма поступления арендной платы **в 1 полугодии 2019** года сложилась от средств, поступивших по договору аренды № 1 от 28.02.2018 г. со сроком действия по 09.03.2019 и по договору аренды от 10.03.2019 №1, срок действия которого распространяется на период с 10.03.2019 . Общая сумма арендной платы , поступившей на лицевой счет МБУК "ЦБС Ибресинского района", за 6 месяцев текущего года составила 11345,28 руб.

Расчеты составлены правильно, оплата производилась своевременно и в полном объеме**.**

Проведенным аналитическим мероприятием установлено, что из заключенных двумя бюджетным учреждениями в проверяемом периоде 13 договоров лишь в 4-х договорах предусмотрено возмещение расходов за коммунальные услуги: в договоре №23 от 23.07.2018 между МБУ "ЦРК Ибресинского района и Отделом ЗАГС", а также в 3 ежегодных договорах, заключенных МБУК "ЦБС Ибресинского района" с ЧРО партии " Единая Россия" на 2017, 2018 и 2019 годы. Плата осуществлялась согласно выставленным счетам своевременно и в полном объеме.

*Вместе с тем, арендатором ЧРО партии "Единая Россия" возмещение расходов за 6 месяцев 2019 год не произведено в связи с несвоевременным выставлением счетов бухгалтерией бюджетного учреждения*.

В договоре безвозмездной аренды с МБОУ ДО "Дом детского творчества ", являющимся муниципальным бюджетным учреждением Ибресинского района , возмещение расходов библиотечной системе не предусмотрено.

Кроме этого, арендатором ИП Игнатьев А.А. несмотря на отсутствие в договоре обязательств о возмещении коммунальных услуг , за 2017-2018 годы произведено ежемесячное возмещение расходов МБУ"ЦРК Ибресинского района" на общую сумму 15,8 тыс. руб.

**Следовательно, в анализируемом периоде арендодателем МБУ "ЦРК Ибресинского района" в нарушение п. 2 ст. 616 ГК РФ в договоры аренды не включались обязательства и не производилось выставление счетов на возмещения затрат на содержание помещений МБУ "ЦРК Ибресинского района" по договорам с ИП.Белков П.Ю, ИП Антонов Н.И.** (Приложение №1).

**Расчет сумм, недополученных в возмещение коммунальных услуг арендаторами МБУ "ЦРК Ибресинского района"**

Таблица № 8.*(тыс. руб)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2017 | | | 2018(9 мес) | | | 2019(6 мес) | | | Всего |
| Расходы на коммунальные услуги | Удельный вес площади, сдаваемой в аренду | Расчетн суммка возмещению | Расходы на коммунальные услуги | Удельный вес площади, сдаваемой в аренду | Ресчетн. сумма возмещению в | Расходы на коммунальные услуги | Удельный вес площади, сдаваемой в аренду | Подлежит возме щению в соотвтетствии с | Недополучено возмещений расходов |
| МБУ "ЦРК Ибресинского района" Площадь здания -1940,4м2. | | | | | | | | | | |
| ИП Белков П.Ю. |  | 1,3 | *7,02* |  | 5,1 | *24,4* | *Не арендовали* | | |  |
| ИПАнтоновН.И. |  | 0,57 | *1,5* |  | 0 | *0* | *Не арендовали* | | |  |
| Итого: | 540,3 | 100 |  | **638,0** | **100** |  | **555,5** |  |  |  |

Анализ показывает, что в результате упущений МБУ "ЦРК Ибресинского района" сумма ежегодных потерь бюджета Ибресинского района составила 8,5 тыс. руб. - в 2017 году, и 24,4 тыс. руб. - в 2018 году.

В связи с проведением ремонтных работ в 2019 году в МБУ "ЦРК Ибресинского района"договоры аренды не заключались.

**4.4. Проверка своевременности поступления арендных платежей от арендаторов за пользование муниципальным имуществом**

На основании отчетности муниципальных бюджетных учреждений проанализировано исполнение плана финансово-хозяйственной деятельности по доходам от сдачи в аренду муниципального имущества, при этом установлено, что плановые значения по поступлениям доходов от собственности по бюджетным учреждениям в 2017 году выполнялись.

В 2018 году при достижении фактического объема предшествующего года по арендной плате по МБУ"ЦРК Ибресинского района" план выполнен лишь на 81,7 %. Ожидаемое увеличение спроса на аренду свободных площадей при планировании доходов оказалось завышенным.

Несмотря на четырехкратное увеличение поступления арендной платы в 2018 году по сравнению с 2017 годом, план, доведенный МБУК "ЦБС Ибресинского района на 2018 год исполнен также лишь на 80,1% . Это связано с тем, что по заключенному в 2017 году договору аренды , действие которого исчисляется до 12 марта 2018г., арендная плата поступала на счет районного бюджета. Лишь с 13 марта 2018 года по договору от 28.02.2018 № 1 арендная плата стала поступать на лицевой счет МБУ"ЦРК Ибресинского района".

В 2019 году поступление арендной планы по МБУК "ЦБС Ибресинского района" идет с превышением полугодового плана на 2,8 %. (Таблица №9)

**Анализ исполнения плана по доходам от собственности**

**по учреждениям культуры Ибресинского района**

*Таблица №9.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2017 | | | 2018 | | | 2019(6 мес) | | |
|  | план | факт | % | план | факт | % | план | факт | % |
| МБУ"ЦРК Ибресинского района | 200,1 | 247,3 | 123,6 | 300 | 245,1 | 81,7 | 0 | 0 | 0 |
| МБКУ "ЦБС Ибресинского района" | 4,5 | 4,5 | 100,0 | 22,6 | 18,1 | 80,1 | 21,6 | 11,4 | 52,8 |

Анализ исполнения плана поступления арендной платы составлен на основе данных Отчетов об исполнении плана финансово-хозяйственной деятельности (Форма по ОКУД №0503737) , актов сверки взаимных расчетов с арендаторами по состоянию на 01.01.2017, 01.01.2018, 01.01.2019 и 01.07.2019. В целом , расчеты осуществляются своевременно. Проверкой фактического начисления арендной платы на предмет соответствия условиям заключенных договоров аренды нарушений не выявлено.

Анализом обоснованности планирования доходов по учреждениям культуры можно сделать вывод, что при планировании бюджетов анализируемого периода все доходы были учтены.

Выпадающих доходов от предоставления льгот по арендной плате не имеется. Задолженность за декабрь 2016 года в сумме 15,6 тыс. руб. от арендатора "ИП Белков П.Ю" поступил в начале 2017 года. Иных задолженностей не имеется.

Индивидуальным предпринимателем Халиловым Х.А. произведено преречисление средств в сумме 3,5 тыс. руб. п/п 219316 от 23.05.2018 за предоставление сценической площадки на лицевой счет МБУ"ЦРК Ибресинского района". Данные средства зачислены как доходы от собственности . Их необходимо было учитывать как доходы от оказания платных услуг. В итоге, сумма доходов арендной палаты за 2018 год по бюджетному учреждению оказалась завышенной на 3,5 тыс. руб.

Платежи осуществлялись ежемесячно в установленные договорами сроки уплаты. (Таблица № 10).

**Анализ исполнения плана поступления арендной платы в разрезе**

**арендаторов**

*Таблица №10.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2017 | | | 2018 | | | 2019 | | |
| план | факт | откл (+;-) | план | факт | откл (+;-) | план | факт  (6мес) | откл (+;-) |
| МБУ"ЦРК Ибресинского района | ИП Белков П.Ю. | 152,0 | 152,0 | 0 | 180,0 | 180,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | ИП Антонов Н.И | 13,2 | 13,2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП Игнатьев А.А | 82,1 | 82,1 | 0 | 61,6 | 61,6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Итого по аренде: | 247,3 | 247,3 |  | 241,6 | 241,6 |  |  |  |  |
| Ошибочный перевод от Халилова Х.А. доходов от оказания платных услуг | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,5 | +3,5 | 0 | 0 | 0 |
| ***ИТОГО:*** | ***247,3*** | ***247,3*** | ***0*** | ***241,6*** | ***245,1*** | ***+3,5*** | ***0*** | ***0*** | ***0*** |
| МБКУ "ЦБС Ибресинского района" | Региональное отделение партии "Единая Россия" | 4,5 | 4,5 | 0 | 18,1 | 18,1 | 0 | 21,6 | 11,3 | -10,3 |
|  | ***ИТОГО:*** | ***4,5*** | ***4,5*** | ***0*** | ***18,1*** | ***18,1*** | ***0*** | ***21,6*** | ***11,3*** | ***-10,3*** |
| **ВСЕГО:** |  | **251,8** | **251,8** | **0** | **259,7** | **263,2** | **+3,5** | **21,6** | **11,3** | **-10,3** |

**4.5. Анализ дебиторской задолженности по договорам аренды .**

По состоянию на 01.01.2017г. сумма дебиторской задолженности МБУ"ЦРК Ибресинского района" по договорам аренды составила 15,6 тыс. руб. Задолженность составляет арендная плата за декабрь 2016 г. В январе 2017 года задолженность была погашена. В анализируемом периоде оплата арендной платы производится своевременно. Дебиторской задолженности по состоянию на 01.01.2018, 01.01.02019, а также на 01.07.2019 не имеется.

По МБКУ "ЦБС Ибресинского района" дебиторской задолженности по состоянию на 01.01.2017, 01.01.2018, 01.01.02019, а также на 01.07.2019 не имеется.

**4.6. Анализ кредиторской задолженности по договорам аренды .**

Кредиторской задолженностей учреждений по договорам аренды по состоянию на 01.01.2017, 01.01.2018, 01.01.2019, а также на 01.07.2019 не имеется.

**4.7. Оценка деятельности отдела информатизации и социального развития администрации Ибресинского района по осуществлению контроля сдачи муниципального имущества в аренду его подведомственными учреждениями.**

Положением об отделе информатизации и социального развития Админи-страции Ибресинского района , утвержденным постановлением администрации Ибресинского района от 06.06.2019 № 334 , не предусмотрены полномочия, функции, обязанности отдела по осуществлению контроля за деятельностью его подведомственных учреждений .

В соответствии с п. 1.6. приложения 3 Положения 14/8 от 07.12.2011 контроль за использованием арендаторами предоставленного в аренду муниципального имущества осуществляется балансодержателями имущества и администрацией Ибресинского района .

Контроль за эффективностью использования арендаторами предоставленного в аренду муниципального имущества в соответствии с абзацем 1 пункта 2 статьи 8 Положения 37/4 от 29.04.2019 осуществляется администрацией Ибресинского района . Абзацем 2 данного пункта также указано, что сведения о нарушениях в отношении муниципального имущества, выявленного отраслевым отделом, направляются в отдел экономики и управления имуществом.

**Сведений о проведенных проверках отделом информатизации и социального развития Администрации Ибресинского района Контрольно-счетному органу не представлены. В отдел экономики администрации Ибресинского района за проверяемый период сведений о проведенных проверках отраслевым отделом не представлялись.**

**4.8. Анализ эффективности использования имущества , сдаваемого в аренду учреждениями культуры района, за 2017-2018 год и истекший период 2019 года.**

Под эффективным использованием недвижимого имущества подразумевается использование имущества по назначению и в соответствии с предметом, целями и видами деятельности учреждения , отсутствие фактов использования недвижимого имущества третьими лицами без правовых оснований, отсутствие фактов неиспользования недвижимого имущества, положительная динамика доходов, полученных от использования недвижимого имущества, объективная оценка размера арендной платы и полнота взыскания арендных платежей.

Показатели оценки эффективности использования имущества , сдаваемого в аренду, как официальный документ, не разработаны. Руководствуясь основополагающими показателями эффективности на основе проведенного анализа использования имущества, сдаваемого в аренду учреждениями культуры района недвижимого имущества, а так же поступления и расходования средств, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями культуры Ибресинского района можно сделать вывод:

Показатели доходов от собственности, запланированные планами финансово-хозяйственной деятельности учреждений культуры Ибресинского района ежегодно выполняются . Сумма фактического поступления арендной платы в 2017 году составила 251,8 тыс. руб., плановые показатели исполнены на 100%. В 2018 году сумма арендной платы составила 263,2% ,что составляет 101,5% к плану. Прирост поступления к 2017 году составил 4,5 %.

В *МБКУ "ЦБС Ибресинского района"* свободных помещений не имеется. Общая площадь двухэтажного здания занимает 564 м2. Площадь помещений, сдаваемая в аренду, составляет 91,35 м2, или 16,2 % от общей площади. Вся остальная часть используется для осуществления деятельности Централизованной библиотечной системы Ибресинского района. Эффективность использования имущества оценивается "высокой".

Общая площадь *МБУ "ЦРК Ибресинского района*" составляет 1940,4 м2. Площадь помещений, сдаваемая в аренду в 2018 году , составила 330.22 м2, или 17,0 % от общей площади. Часть площади спортзала, арендованная предпринимателями , составила 111м2, а остальная часть площадью 189,57 м2 не эксплуатировалась. По утверждению руководства учреждения ," помещение спортзала в связи с ветхостью находилось в малопривлекательном для арендаторов состоянии". В настоящее время проводятся ремонтные работы в большей части помещений бюджетного учреждения. Потенциальные арендаторы для заключения договоров аренды свободных помещений при завершении ремонтных работ имеются.

Без документарного оформления права использования помещений предоставлены комнаты под кабинет участкового уполномоченного полиции площадью 8,7 м2., и для размещения добровольной народной дружины площадью 8,33 м2. Сумма бюджетных потерь по данным 2 кабинетам оценивается в 40 тыс. руб. в год .

Следовательно, МБУ "ЦРК Ибресинского района" имеются резервы для повышения эффективности использования муниципального имущества с целью повышения доходов учреждения.

В целом, учитывая положительную динамику поступления доходов от использования имущества , активизацию работы нового руководства учреждения по увеличению мобилизации внебюджетных средств, в том числе за счет арендной платы, эффективность использования имущества "хорошая".

В целом, эффективность использования имущества , сдаваемого в аренду учреждениями культуры района, за 2017-2018 год и истекший период 2019 года, с учетом конъюнктуры рынка сельского района с преобладанием предложения над спросом , следует оценить *высокой*.

**Выводы:**

1.Нормативно- правовые акты и иные распорядительные документы, регулирующие порядок сдачи в аренду муниципального имущества, принятые администрацией Ибресинского района, в целом, соответствуют требованиям ст.608 ГК РФ и ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ;

2. Порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом , находящимся в муниципальной собственности Ибресинского района , в основном соблюдается.

3. В вопросе соблюдения порядка сдачи в аренду муниципального имущества учреждениями культуры района за 2017-2018 годы и истекший период 2019 года выявлены следующие недостатки:

- закрепление администрациями сельских поселений зданий и помещений муниципальной собственности за библиотечными учреждениями производилось без соответствующего документального оформления их предоставления;

- в нарушение ст.298 ГК РФ восемь договоров аренды на сумму 473,3 тыс. руб. заключались балансодержателем в лице МБУ "ЦРК Ибресинского района" без согласования с администрацией Ибресинского района;

- договоров аренды, иных распорядительных документов администрации Ибресинского района, разрешений собственника, обосновывающих право предоставления данных помещений в пользование под кабинет участкового уполномоченного полиции ( помещение № 7 площадью 8,7 м2) и для размещения добровольной народной дружины( помещение № 52 площадью 8,33 м2) проверке не предоставлены;.

- информация , представленная отделом экономики и управления имуществом администрации Ибресинского района по запросу Контрольно-счетного органа в виде таблицы № 2 , сформирована из регистрационного реестра договоров аренды, содержит информации лишь по 8 договорам из 13 заключенным двумя бюджетными учреждениями: МБУК "Централизованная библиотечная система" и МБУ "Центр развития культуры" за 2017-2018 годы и 8 месяцев текущего года . Информация о 5 (пяти) заключенных договорах в отделе экономики и управления имуществом администрации Ибресинского района отсутствует , что свидетельствует о недостаточном контроле со стороны собственника имущества за использованием предоставленного в оперативное пользование муниципального имущества, предусмотренного пунктом 1.6. Приложения № 3 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Ибресинского района, утвержденного Постановлением администрации Ибресинского района №14/9 от 07.12.2011 г.

- в нарушение требований главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации в заключенных договорах аренды имеются следующие недостатки:

а) ко всем заключенным договорам аренды не приложены схемы арендованных помещений ,составленные на основании технических паспортов объекта;

б) в договорах аренды (кроме договоров с отделом ЗАГСА и региональным отделением "Единая Россия" не содержится условие о возмещении арендатором расходов за потребленные коммунальные услуги, предусмотренные п. 2 ст. 616 ГК РФ;

-акты приемки помещений по истечении срока аренды не оформлялись;

- в нарушение условий заключенного договора и ст.94 Федерального закона № 44-ФЗ актом приема- передачи нежилых помещений от 29.06.2017 арендатору Антонову Н.И. передаются помещения площадью в 11м2, тогда как пунктом 1.1 договора предусматривается к передаче большее помещение площадью 20 м2.

- в нарушение ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сде­лок с ним» по договору безвозмездной аренды №23 от 23.07.2018 , заключенному между МБУ " Центр развития культуры" и Отделом ЗАГС Ибресинского района , и договору безвозмездной аренды № б/н от 06.11.2018 г., заключенный между МБУК "Централизованная библиотечная система" и МБУ ДО "Дом детского творчества" не проведена государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сде­лок с ним в территориальном органе Федеральной реги­страционной службы Министерства юстиции РФ;

- в нарушение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» МБУ "Центр развития культуры" в 2017 году допущено заключение договоров аренды без проведения торгов в количестве 5 единиц с тремя арендаторами на сумму 230,7 т.р. В 2018 году без проведения торгов заключены 3 договора аренды с 2 арендаторами на сумму 241,6 тыс. руб.

- в анализируемом периоде арендодателем МБУ "ЦРК Ибресинского района" в нарушение п. 2 ст. 616 ГК РФ в договоры аренды не включались обязательства и не производилось выставление счетов на возмещения затрат на содержание помещений МБУ "ЦРК Ибресинского района" по договорам с ИП.Белков П.Ю, ИП Антонов Н.И. Сумма потерь бюджета Ибресинского района составила 8,5 тыс. руб. - в 2017 году, и 24,4 тыс. руб. - в 2018 году.

4. Своевременность поступления арендных платежей от арендаторов в анализируемом периоде соблюдалась;

5. Кредиторская и дебиторская задолженности учреждениями культуры, возникшие в результате предпринимательской деятельности , отсутствуют.

6. Осуществление контроля за деятельностью его подведомственными учреждениями не прописана в действующем Положении об отделе , утвержденном Постановлением администрации Ибресинского района от 11.06.2019 № 334.

В анализируемом периоде материалы проверок профильными отделами администрации Ибресинского района учреждений культуры по вопросам предоставления в аренду муниципального имущества Контрольно-счетному органу Ибресинского района не представлены.

7.Эффективность использования имущества, сдаваемого в аренду учреждениями культуры района, за 2017-2018 год и истекший период 2019 года, с учетом конъюнктуры рынка сельского района с преобладанием предложения над спросом , следует оценить *высокой.*

**Предложено:**

1. Направить отчет о результатах проведенной проверки Главе Ибресинского района и в Собрание депутатов Ибресинского района.

2. Направить в администрацию Ибресинского района информацию о результатах проверки и представление об устранении выявленных нарушений бюджетного законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, регулирующих бюджетные правоотношения со сроком исполнения до 27 ноября 2019 г.

3. Направить заключение по результатам анализа , проведенного в ходе экспе-ртно-аналитического мероприятия "Анализ использования государственного ( му-ниципального) имущества, сдаваемого в аренду учреждениями культуры Чуваш-ской Республики за 2017-2018 годы и истекший период 2019 года" по Ибресинскому району в Прокуратуру Ибресинского района Чувашской Республики.

Председатель Контрольно-счетного органа

Ибресинского района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тимофеев Ф.В.

|  |
| --- |
|  |