

УТВЕРЖДАЮ

Председатель контрольно-ревизионной  
комиссии ЗАТО Александровск  
\_\_\_\_\_ Е.В. Дворянова  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2013г.

## ОТЧЕТ

**проверки соблюдения порядка приватизации муниципального имущества  
муниципального образования ЗАТО Александровск в 2010-2012 годах.**

г. Полярный

09 октября 2013 года

инспектором Контрольно-ревизионной комиссии Коджебаш С.В. проведена проверка соблюдения порядка приватизации муниципального имущества муниципального образования ЗАТО Александровск в 2010-2012 годах.

### **Основание контрольного мероприятия**

Согласно плана работы Контрольно-ревизионной комиссии ЗАТО Александровск на 2013 год, утвержденного распоряжением председателя Контрольно-ревизионной комиссии от 28.12.2012 № 17-р (с изменениями от 28.06.2013 №10-р, от 21.08.2013 №12-р), на основании распоряжений председателя Контрольно-ревизионной комиссии от 28.06.2013 № 11-р, от 21.08.2012 № 13-р и от 18.09.2013 №15-р.

### **Цели и задачи контрольного мероприятия**

проверка соблюдения порядка приватизации муниципального имущества муниципального образования ЗАТО Александровск.

### **Предмет контрольного мероприятия**

Нормативные правовые акты ЗАТО Александровск, федеральное законодательство по вопросам управления и приватизации муниципального имущества. Документы, подтверждающие исполнение порядка приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск. Поступление средств от приватизации муниципального имущества в местный бюджет.

### **Объект контрольного мероприятия**

Управление муниципальной собственностью администрации ЗАТО Александровск и МКУ Служба муниципального имущества ЗАТО Александровск.

### **Проверяемый период деятельности**

2010-2012 годы.

### **Сроки контрольного мероприятия**

с 05.08.2013 по 04.10.2013 года.

По результатам контрольного мероприятия составлен Акт проверки, который подписан должностными лицами с возражениями. Возражения по результатам рассмотрения, частично приняты как пояснения, частично учтены при подготовке данного отчета.

## **I. Анализ проблем нормативно-правового регулирования деятельности по управлению, распоряжению муниципальной собственностью в части ее приватизации (отчуждения)**

В соответствии с п.3 ст.51 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее Закон №131) Порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Частью 3 ст. 4 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее – Закон № 178-ФЗ) установлено, что приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации.

В соответствии со ст.67 Устава муниципального образования ЗАТО Александровск (в редакции, утвержденной решением Совета депутатов от 30.05.2012 №52) порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются решениями Совета депутатов в соответствии с федеральными законами.

В проверяемом периоде в ЗАТО Александровск действуют следующие муниципальные правовые акты:

1. «Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в собственности ЗАТО Александровск», утвержденное Решением Совета депутатов ЗАТО Александровск от 24.12.2009 г. №92 (далее – Положение №92 о порядке распоряжения муниципальным имуществом);

2. «Положение о порядке и условиях приватизации муниципального имущества на территории ЗАТО Александровск», утвержденное Решением Совета депутатов ЗАТО Александровск от 30.03.2010 г. №39 (далее – Положение №39 о порядке приватизации муниципального имущества). Положение отменено Решением Совета депутатов ЗАТО Александровск от 26.04.2012 г. №43 на основании протеста прокурора от 04.2012 №3-148в-2012 на несоответствие НПА федеральному законодательству.

3. «Положение о порядке разработки проекта прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск на очередной финансовый год, внесения изменений в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск и о порядке и сроках подготовки отчета о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск за прошедший год», утверждено постановлением администрации ЗАТО Александровск от 14.05.2012г. №1088. (далее – Положение №1088). В период с 2010г по 14.05.2012 Положение отсутствовало.

Публичный характер правоотношений в сфере приватизации обуславливает необходимость принятия органами местного самоуправления правовых актов, регулирующих порядок отчуждения муниципального имущества с учетом федерального законодательства. В целях обеспечения законной приватизации муниципального имущества органами местного самоуправления, исходя из законодательства о приватизации и местном самоуправлении должны быть приняты следующие решения:

1) порядок управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, представительным органом муниципального образования (р.5, п. 10 ст. 35 Федерального закона N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ" (далее Закон N 131-ФЗ), п.5 ст.28 Устава ЗАТО Александровск));

2) порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 3 ст. 51 Закона N 131-ФЗ). Учитывая указанные положения п. 10 ст. 35 Закона N 131-ФЗ, принятие Порядка и условий приватизации муниципального

имущества уставами муниципальных образований отнесены к компетенции представительного органа (п.29 ст.28 Устава ЗАТО Александровск);

3) порядок планирования (план) приватизации муниципального имущества определяется органами местного самоуправления (п. 1 ст. 10 Закона N 178-ФЗ), в ЗАТО Александровск – администрацией ЗАТО Александровск (ст.7 Положения №92);

4) порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества принимается органом местного самоуправления - как правило, представительным органом (п. 4 ст. 14 Закона N 178-ФЗ, п.29 ст.28 Устава ЗАТО Александровск);

5) решение об условиях приватизации муниципального имущества - представительным органом или местной администрацией (п. 4 ст. 14 Закона N 178-ФЗ).

Отсутствие правовых актов, регулирующих вопросы приватизации муниципального имущества, создает предпосылки для возможных злоупотреблений со стороны должностных лиц органов местного самоуправления.

В настоящее время в ЗАТО Александровск отсутствуют нормативно-правовые акты, регламентирующие:

- порядок и условия приватизации муниципального имущества, а также:
- порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества.

Следует отметить, что в проверяемом периоде все муниципальное имущество было приватизировано без торгов в собственность арендаторов, являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства.

Согласно ч. 5 ст. 3 Закона № 178-ФЗ отношения, возникающие в связи с отчуждением из муниципальной собственности недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, а также особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества регламентируются Федеральным законом РФ от 22.07.2008 № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 159-ФЗ).

В Положении о порядке и условиях приватизации муниципального имущества на территории ЗАТО Александровск № 39 от 30.03.2010, действовавшем на момент проверки не учтены особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого ими муниципального недвижимого имущества, с учетом Закона № 159-ФЗ и №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации». В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона 159-ФЗ отношения, связанные с участием субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого имущества и не урегулированные им, регулируются Федеральным законом №178-ФЗ. В частности, его статья 35, закрепляющая общие правила оплаты государственного и муниципального имущества, отчуждаемого в процессе приватизации, возлагает установление порядка оплаты имущества, находящегося в муниципальной собственности, на органы местного самоуправления(пункт 7), что корреспондирует положению части 3 статьи 51 Федерального закона №131-ФЗ, в силу которого порядок и условия приватизации муниципального имущества определяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Таким образом, муниципальное имущество отчуждалось в собственность арендаторов в отсутствие муниципальных нормативно-правовых актов и норм, регламентирующих отчуждение имущества, а также порядок оплаты муниципального имущества, отчуждаемого в процессе приватизации субъектам малого и среднего предпринимательства.

Также Контрольно-ревизионная комиссия отмечает, что в проверяемом периоде не утверждена типовая форма договора купли-продажи муниципального имущества, а в отсутствие утвержденных норм покупателя муниципального имущества поставлены в

разные условия в части оплаты за приобретенную недвижимость, т.е. предоставление рассрочки платежей по графику погашения суммы стоимости объекта производилось начиная с одного месяца до четырех месяцев с момента заключения договора. Рассрочка предполагает, что оплата за приобретенное имущество будет производиться покупателем частями и в сроки, предусмотренные договором купли-продажи. При этом существенными условиями такого договора купли-продажи, наряду с предметом и ценой, являются порядок, сроки и размеры платежей (ст. 489 ГК РФ). Подробное описание по каждому договору купли-продажи – в приложении №3 к отчету.

Надо отметить, что в 2013 году постановлением администрации от 24.04.2013 №1082 утверждена примерная форма договора купли-продажи муниципального недвижимого имущества муниципального образования ЗАТО Александровск и примерная форма договора залога.

### **I. Положение о плане и отчете о выполнении плана приватизации.**

Согласно ст. 8 Положения №92 о порядке распоряжения муниципальным имуществом, п. 3.4. Положения №39 о порядке приватизации муниципального имущества Глава администрации утверждает отчеты о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск и представляет их в Совет депутатов, а Совет депутатов, согласно ст. 6 Положения №92 о порядке распоряжения муниципальным имуществом, **ежегодно** заслушивает отчет администрации о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества.

Согласно Положения №1088: *«Сформированный проект прогнозного плана в срок не позднее 10 сентября текущего финансового года предоставляется УМС администрации на рассмотрение главе администрации. Утвержденный постановлением администрации проект прогнозного плана направляется главе администрации ЗАТО Александровск для предоставления в Совет депутатов ЗАТО Александровск».*

Контрольно-ревизионная комиссия отмечает, что данным Положением не утвержден срок представления прогнозного плана приватизации в Совет депутатов. Данный факт привел к тому, что прогнозный план приватизации своевременно не был представлен и утвержден при планировании бюджета ЗАТО Александровск на 2012 год и поступления от приватизации муниципального имущества не учитывались, что является нарушением ст. 12 Положения о бюджетном устройстве и бюджетном процессе в ЗАТО Александровск, утвержденного решением Совета депутатов ЗАТО Александровск от 22.09.2009г. №46.

Контрольно-ревизионная комиссия отмечает необходимость внесения изменений в Положение №1088 в части установления конкретных сроков представления в Совет депутатов прогнозного плана приватизации, а также обязательном включении показателей плана в проект местного бюджета ЗАТО Александровск на очередной финансовый год.

Также Контрольно-ревизионная комиссия считает некорректной формулировку Положения №1088:

*«Подготовка письма главы администрации ЗАТО Александровск в Совет депутатов ЗАТО Александровск о направлении отчета о выполнении прогнозного плана за прошедший год направляется главе администрации ЗАТО Александровск для направления в Совет депутатов ЗАТО Александровск для утверждения».*

Рекомендуем внести изменения по аналогии с федеральным законодательством в следующей формулировке:

*«Глава администрации ежегодно, не позднее 1 марта, представляет в Совет депутатов ЗАТО Александровск отчет о результатах приватизации муниципального имущества за прошедший год».*

Таким образом, городской округ ЗАТО Александровск не располагает достаточной нормативной базой, позволяющей ему осуществлять управление муниципальной собственностью в рамках установленных требований законодательства.

## II. Результаты проверки.

### Анализ исполнения прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск за 2010 год

На 2010 год прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества был принят решением Совета депутатов ЗАТО Александровск от 30.03.2010г. № 40, и распространяющим свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2010г. Всего было включено 83 объекта муниципального нежилого фонда. Способом отчуждения объекта имущества является преимущественное право арендатора на приобретение объекта имущества в соответствии с требованиями Федерального закона №159-ФЗ.

Отчет об исполнении прогнозного плана (программы) приватизации за 2010 год представлен в Совет депутатов в мае 2012года. В соответствии с п.3.4. Положения №39 - Глава администрации ЗАТО Александровск ежегодно представляет в Совет депутатов ЗАТО Александровск отчет о выполнении Программы приватизации муниципального имущества за предыдущий год. Таким образом, отчет о выполнении прогнозного плана приватизации за 2010 год своевременно не представлен в Совет депутатов.

Решением Совета депутатов от 30.05.2012 г. №55 Отчет о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества муниципального образования ЗАТО Александровск за 2010 год принят к сведению.

Согласно отчета о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества муниципального образования ЗАТО Александровск за 2010 год были приватизированы путем продажи без торгов в собственность арендатора, являющегося субъектом малого или среднего предпринимательства 25 объектов муниципального недвижимого имущества.

В приложении № 1 таблица №1 к отчету представлено исполнение прогнозного плана (программы) приватизации за 2010 год.

Выявленные нарушения по отчету

➤ Приватизированный объект, расположенный по адресу: г. Полярный, ул. Героев "Тумана", дом 5, пом.5, общая площадь 30,8 кв.м. отсутствует в прогнозном плане приватизации. Таким образом, выявлен факт отчуждения имущества не включенного в план приватизации.

➤ Объект недвижимости (порядковый номер 7) плана приватизации 2010 года, расположенный по адресу г. Полярный, ул. Советская, дом 14, этаж: 1; общая площадь 163,7 кв.м был приватизирован в 2009 году (договор купли-продажи от 20.11.2009 №19, постановление администрации ЗАТО г. Полярный о продаже муниципального имущества от 13.11.2009 №687). Рыночная стоимость и цена продажи объекта также не соответствует:

в отчете – рыночная стоимость 806,8 тыс. рублей и 683,7 тыс. рублей - цена продажи, а в договоре – рыночная стоимость 952,0 тыс.рублей и 806,8 тыс. рублей - цена продажи.

Таким образом, в план приватизации 2010 года включен ранее приватизированный объект.

➤ Исходя из состава предполагаемого к приватизации муниципального имущества ожидалось получение доходов в местный бюджет от приватизации 83 объектов в сумме ориентировочно 36640,0 тыс. руб. Согласно данных Отчета о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации за 2010 год, доходы местного бюджета в 2010 году составили 6 424,5 тыс. за 25 приватизированных объекта, в том числе 3903,9 тыс.рублей по договорам купли-продажи за 2008-2009 годы. Неисполнение плана приватизации, согласно пояснениям, приведенным в отчете связано с недостаточностью средств на оценку имущества. Контрольно-ревизионная комиссия отмечает, что согласно муниципального контракта с оценщиком ООО «Ромол» в 2010 году была произведена оценка 60 объектов по цене контракта 65, тыс. рублей.

➤ Данные представленного в Совет депутатов отчета не соответствуют фактическому поступлению средств в местный бюджет. По данным отчета об исполнении бюджета за 2010 год в местный бюджет от приватизации муниципального имущества поступило 5465,1 тыс. рублей. Расхождение – в отчете о выполнении плана приватизации на 959,4 тыс. рублей больше, чем в отчете об исполнении бюджета.

➤ В нарушение п.1 с. 15 Федерального закона 178-ФЗ, гл. X Положения о порядке и условиях приватизации №39 не опубликован в средствах массовой информации отчет об исполнении прогнозного плана приватизации за 2010 год.

### **Анализ исполнения Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск за 2011 г.**

Решением Совета депутатов ЗАТО Александровск от 24.03.2011г.№28 утвержден прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества муниципального образования ЗАТО Александровск (далее – прогнозный план приватизации) на 2011год и распространяющий свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2011 г.

В Прогнозном плане (программе) на 2011 год первоначально запланирована приватизация 44 объектов муниципального имущества с использованием преимущественного права арендатора на приобретение объекта имущества.

Изменения в Прогнозный план (программу) приватизации вносились следующими нормативно-правовыми актами ЗАТО Александровск:

- Решение Совета депутатов ЗАТО Александровск от 07.06.2011 г. №74;
- Решение Совета депутатов ЗАТО Александровск от 31.01.2012 г. №6.

С учетом указанных изменений приватизация муниципального имущества с использованием преимущественного права арендатора на приобретение объекта имущества утверждена на 41 объект, на 3 объекта выбран способ отчуждения муниципального имущества – аукцион.

Прогнозный план приватизации составляет основу бюджетного планирования по доходам от использования муниципального имущества, поступления от продажи муниципального имущества являются неналоговыми доходами и в полном объеме зачисляются в местный бюджет.

При планировании доходов бюджета на очередной финансовый год учитываются все источники доходов бюджета. Таким образом, плановые показатели по доходам от приватизации должны быть учтены при планировании местного бюджета на очередной финансовый год, т.е. прогнозный план приватизации на 2011 год должен быть утвержден до 15.11.2010г.

Так как прогнозный план приватизации своевременно не утвержден, при планировании бюджета ЗАТО Александровск на 2011 год, поступления от приватизации муниципального имущества не учитывались, что является нарушением п.5 ст. 12 Положения о бюджетном устройстве и бюджетном процессе в ЗАТО Александровск, утвержденного решением Совета депутатов ЗАТО Александровск от 22.09.2009г. №46, а также нарушает принцип полноты отражения доходов, расходов и источников финансирования дефицитов бюджетов, отраженный в ст. 32 Бюджетного кодекса Российской Федерации. Таким образом, Проект прогнозного плана приватизации муниципального имущества не устанавливает взаимосвязи с доходами местного бюджета ЗАТО Александровск на 2011 год.

Постановлением И.о. главы администрации ЗАТО Александровск от 19.07.2012г. №1687 утвержден отчет о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск за 2011 год (далее по тексту – отчет). Отчет за 2011 г. представлен в Совет депутатов 23.07.2012. Контрольно-ревизионной комиссией было подготовлено заключение на отчет о выполнении плана приватизации и представлено в Совет депутатов ЗАТО Александровск 27.08.2012. До настоящего момента отчет не рассмотрен на комиссии и не заслушан на заседании Совета депутатов.

Согласно отчета из 44 запланированных к приватизации объектов с прогнозом поступления 24216,6 тыс. рублей, приватизировано 15 объектов на сумму 862,2 тыс. рублей, и 6101,1 тыс. рублей за объекты, проданные в 2008-2010 годах. Пояснений по неисполнению плана приватизации не представлено.

Согласно плана приватизации на 2011 год по двум приватизируемым объектам способом приватизации утверждена продажа на аукционе, фактически данные объекты приватизированы без торгов в собственность арендатора, являющегося субъектом малого или среднего предпринимательства.

Данные по объектам отражены в таблице:

№ п/п	Объект	Способ приватизации согласно Решения Совета депутатов от 07.06.2011 №74	Способ приватизации согласно отчета о приватизации за 2011 г.
1.	г. Полярный, ул. Фисановича, д.3, пом. 64, общая площадь 50,4 кв.м.	Продажа на аукционе	Продажа без торгов в собственность арендатора, являющегося субъектом малого или среднего предпринимательства
2.	г. Полярный, ул. Советская, д. 1, пом. XI, общая площадь 104,3 кв.м.	Продажа на аукционе	Продажа без торгов в собственность арендатора, являющегося субъектом малого или среднего предпринимательства
3.	г. Полярный, ул. Гагарина, д. 7, цоколь, общая площадь 25,8 кв.м.	Продажа на аукционе	нет информации

По итогам акта проверки представлены возражения, неверный способ приватизации указывается как опечатка.

Приватизирован объект, не утвержденный в плане приватизации на 2011 год – пристройка литер Б площадью 3,1 м. кв. по ул. Октябрьская,10.

В нарушение п.1 с. 15 Закона 178-ФЗ не опубликован в средствах массовой информации отчет об исполнении прогнозного плана приватизации за 2011 год.

В приложении №1 таблица №2 к отчету представлено исполнение прогнозного плана (программы) приватизации за 2011 год.

Для выполнения работ по оценке рыночной стоимости объектов муниципального недвижимого имущества муниципального образования ЗАТО Александровск в 2011 году заключены договора на сумму 168,0 тыс. рублей, в том числе:

- договор № 188 от 25.03.2011 г. на сумму 84,0 тыс.руб., оценщик ООО «Ромол»;
- договор № 371 от 16.05.2011 г. на сумму 84,0 тыс.руб., оценщик ООО «Ромол»;

#### **Анализ исполнения Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск за 2012 год**

Решением Совета депутатов ЗАТО Александровск от 23.11.2012г. №84 утвержден прогнозный план (программа) приватизации муниципального имущества муниципального образования ЗАТО Александровск на 2012 год.

Таким образом, как и в 2011 году поступления от приватизации имущества в 2012 году не учитывались при планировании бюджета на 2012 год.

Проект прогнозного плана приватизации муниципального имущества не устанавливает взаимосвязи с доходами местного бюджета ЗАТО Александровск на 2012 год.

В нарушение п.4 Положения №1088 в прогнозном плане приватизации на 2012 год не отражен прогноз объемов поступлений в местный бюджет при продаже муниципального имущества, указано, что поступление доходов в 2012г. не ожидается.

Изменения в Прогнозный план (программу) приватизации внесены Решением Совета депутатов ЗАТО Александровск от 28.03.2013 г. №25.

В нарушение п. 17 Положения №1088 отчет о выполнении прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества ЗАТО Александровск за 2012 год (далее по тексту – отчет о выполнении прогнозного плана на 2011 г.) не утвержден.

В нарушение п.19 Положения №1088 Отчет о выполнении прогнозного плана за 2012 г. не представлен в Совет депутатов.

**Не размещена информация об исполнении прогнозного плана приватизации.**

Для выполнения работ по оценке рыночной стоимости объектов муниципального недвижимого имущества муниципального образования ЗАТО Александровск в 2012 году заключены договора на сумму 69,0 тыс. рублей, в том числе:

- договор № 3-12/12 от 02.12.2012 г. на сумму 9,0 тыс.руб., оценщик ООО «БНЭ «Эксперт»;

- муниципальный контракт № 12 от 20.12.2012 г. на сумму 60,0 тыс.руб., оценщик ООО «БНЭ «Эксперт».

**В 2012 году прогнозный план приватизациине выполнен.** Ни один объект, планируемый к приватизации, не был приватизирован.

Поступления в местный бюджет в 2012 году по объектам, приватизированным ранее составили 6721,9 тыс. рублей.

### **Анализ договоров купли-продажи муниципального недвижимого имущества муниципального образования ЗАТО Александровск**

Отчуждение муниципального имущества в муниципальном образовании в проверяемом периоде производилось с использованием преимущественного права субъектам малого и среднего предпринимательства. В соответствии с положениями **статьи 3** Закона N 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства, отвечающие требованиям, названным в этой законодательной **норме**, пользуются преимущественным правом на приобретение арендуемого имущества по цене, равной его рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном **Законом N 135-ФЗ**.

На основании статьи 8 Закона N 135-ФЗ проведение оценки объектов оценки является обязательным при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

До принятия решения о приватизации органам местного самоуправления необходимо включить муниципальное имущество в реестр муниципальной собственности и зарегистрировать на него право муниципальной собственности.

Если приобретаемое муниципальное недвижимое имущество является недвижимым, то право собственности на него возникает с момента государственной регистрации.

В соответствии с Законом №159-ФЗ порядок реализации преимущественного право на приобретение арендуемого имущества может быть осуществлено двумя способами:

1. Предложением арендатору заключить договор купли-продажи арендованного имущества (ст.4).

В этом случае уполномоченные органы обязаны:

- 1) предусмотреть в решении об условиях приватизации преимущественное право арендаторов на приобретение арендуемого имущества;
- 2) в течение десяти дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества направить арендаторам предложения о заключении договора купли-продажи и проекты договоров, а также при наличии задолженности по арендной плате требования о погашении такой задолженности с указанием ее размера;
- 3) в случае согласия следует в течение 30 дней заключить договор купли-продажи.

2. Арендатор по своей инициативе вправе направить заявления в уполномоченный орган о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Закона №209-ФЗ и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (п.2 ст.9).

В этом случае уполномоченные органы обязаны:

- 1) в двухмесячный срок с даты получения заявления обеспечить заключение договора на проведение оценки рыночной стоимости арендуемого имущества;



- 2) в двухнедельный срок с даты принятия отчета об оценке принять решение об условиях приватизации арендуемого имущества;
- 3) в десятидневный срок с даты принятия решения об условиях приватизации направить заявителю проект договора купли-продажи.

Из 39 договоров купли-продажи в проверяемом периоде 28 договоров заключены путем предложения арендатору заключить договор, по 11 договорам купли-продажи не представляется возможным установить порядок реализации преимущественного права, т.к. отсутствует предложение о заключении договора арендодателем, а также заявление арендатора.

### **Общие нарушения**

➤ В нарушение ст. 15 Закона №178-ФЗ и п.10.7 Решения Совета депутатов от 30.03.2010 г. №39 «Об утверждении Положения о порядке и условиях приватизации муниципального имущества на территории ЗАТО Александровск» по всем заключенным договорам купли-продажи муниципального имущества информационные сообщения о продаже муниципального имущества и об итогах его продажи **не опубликованы**.

➤ Отчуждение муниципального имущества производилось **в отсутствие оценки, т.е. представлены отчеты оценщика со сроком более 6 месяцев по 16 объектам**. Отсутствие оценки нарушает пункт 26 Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 № 256 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», независимыми оценщиками. Согласно пункта 26 Приказа Минэкономразвития «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев». Данные нарушения допущены по следующим объектам:

- ул. Гагарина, д.5, этаж цоколь, ИП Дышкант О.В.
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение №5 (1-8), ООО «Корона»
- ул. Героев «Тумана», дб., ООО «Медком»
- ул.Гагарина, д.4, помещение 3, ИП Середина Т.В.
- ул. Советская д.3., ИП Байрамбекова А.А.;
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (6-9), ИП Любанова Р.И.;
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (2,11), ИП Сеничкина Е.В.
- ул. Советская, д.1, помещение V, ООО «Компакт»
- ул. Сивко, д.4, помещение 24, ИП Алескерова Н.Г.;
- ул. Советская, д.1, помещение X (16-23), ИП Мурлина Е.В.;
- ул. Фисановича, д.3, помещение IV, ИП Леонидова А.П.
- ул. П. Стеблина, д.8, помещение VI (1-3), ИП Ляпин А.Г.
- ул. П. Стеблина, д.35, помещение 73 (1-7), ООО «Колорит»
- ул. Октябрьская, д.10, помещение VI (3-8), ИП Мацюк Н.М.
- ул. Октябрьская, д.10, помещение XVIII (1-6), ИП Лакоза И.Л., ИП Шамрай А.К., ИП Максимова Л.В., ИП Кирейчук Л.В.
- ул. Октябрьская, д.10, помещение III (1-6), кроме того пристройка литер Б, ООО «Гостиница «Северное Сияние».

В нарушение п. 2 ст. 3 Закона №159-ФЗ на момент заключения договоров купли-продажи **имелась задолженность по арендной плате у 17 арендаторов:**

- ИП Середина Т.В.;
- ИП Любанова Р.И.;

- ООО «Агдаш»;
- ООО «Корона»;
- ИП Дышкант О.В.;
- ИП Жижов А.В.;
- ООО «Надежда»;
- ООО «А-МегаКомп»;
- ИП Храмов В.В.
- ИП Диденко В.В.;
- ИП Максимова Н.А.;
- ИП Сорокин С.И.;
- ИП Ляпин А.Г.
- ИП Мурлина Е.В.
- ИП Ляховский Л.Б.
- ИП Зарипова Л.В.
- ИП Шамрай А.К, ИП Максимова Л.В., ИП Кирейчук Л.В.

**При невыполнении условий, указанных в п.2 ст.3 Закона № 159-ФЗ, т.е. при наличии задолженности по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) арендатор утрачивает преимущественное право на приобретение арендуемого имущества.**

В нарушение п.2, п.3 Ст.4 Закона №159-ФЗ в течение 10 дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества следовало направить предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества и в течении 30 дней заключить договор купли-продажи указанного имущества. По истечении этого периода право приоритетного выкупа арендованного помещения утрачивается. Данное нарушение выявлено у 26 арендаторов, приватизировавших муниципальное имущество:

- ул. Гагарина, д.4, №34, ИП Жижов А.В.;
- ул. Красный Горн, д.10, помещение I, ООО «Надежда»;
- ул. Гагарина, д.5, этаж цоколь, ИП Дышкант О.В.;
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение №5 (1-8), ООО «Корона»;
- ул. Героев «Тумана», дб., ООО «Медком»;
- ул. Красный Горн, д.20, пом. 2, ООО «Татьяна»;
- ул. Сивко, д.10, пом. 1,2, ИП Сушко С.А.;
- ул. Гагарина, д.4, пом. 21, этаж 1, ИП Филонова Т.С.;
- ул. Гагарина, д.4, помещение магазина «Геймер», этаж 1, ИП Баранова Ю.К.;
- ул. Гагарина, д.4, помещение 3, ИП Середина Т.В.;
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (3), ИП Франтенко Т. С.;
- ул. Советская д.3, ИП Байрамбекова А.А.;
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (6-9), ИП Любанова Р.И.;
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (2,11), ИП Сеничкина Е.В.;
- ул. Героев «Тумана», д.5, помещение 5, ООО «Агдаш».
- ул. Октябрьская, д.10, помещение 1/1-6, ООО «Любава»;
- ул. П. Стеблина, д.23, помещение 38а (1-4), ИП Диденко В.В.
- ул. Советская, д.1, помещение V, ООО «Компакт»;
- ул. Фисановича, д.3, помещение 64, ООО «Жасмин»;
- ул. П. Стеблина, д.8, помещение VI (1-3), ИП Ляпин А.Г.
- ул. П. Стеблина, д.35, помещение 73 (1-7), ООО «Колорит»
- ул. Октябрьская, д.10, помещение VI (3-8), ИП Мацюк Н.М.
- ул. Октябрьская, д.10, помещение XVIII (1-6), ИП Лакоза И.Л., ИП Шамрай А.К., ИП Максимова Л.В., ИП Кирейчук Л.В.

- ул. Октябрьская, д.10, помещение III (1-6), кроме того пристройка литер Б, ООО «Гостиница «Северное Сияние».
- ул. Сивко, д.4, помещение 24, ИП Алескерова Н.Г.;
- ул. Советская, д.1, помещение X (16-23), ИП Мурлина Е.В.;
- ул. Фисановича, д.3, помещение IV, ИП Леонидова А.П.

В нарушении п.1 ст.4 Закона №159-ФЗ отсутствуют (Проверке не представлены) следующие документы:

- Постановление об утверждении условий приватизации на объект:
  - ул. Советская, д.1, помещение V, ООО «Компакт»
- предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества по следующим объектам:
  - ул. Героев «Тумана», дб., ООО «Медком»
  - ул. Красный Горн, д.10, помещение I, ООО «Надежда»;
  - ул. Советская д.3., ИП Байрамбекова А.А
  - ул. Советская, д.1, помещение V, ООО «Компакт»
  - ул. Сивко, д.4, помещение 24, ИП Алескерова Н.Г.
  - ул. Советская, д.1, помещение X (16-23), ИП Мурлина Е.В.
  - ул. Фисановича, д.3, помещение V (1.4-7), ИП Ляховский Л.Б.
  - ул. Фисановича, д.3, помещение V (1,2,3), ИП Селюх В.Н.
  - ул. Героев «Тумана», д.8, помещение 44, ИП Зарипова Л.В.
  - ул. Фисановича, д.3, помещение IV, ИП Леонидова А.П.
  - ул. Героев «Тумана», д.6, помещение 21, ИП Котив М.Н.
- заявление арендатора о его соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, что является нарушением п.1 ст.14 Закона №209-ФЗ от 24.07.2007 г (Принцип заявительного порядка обращения субъектов МСП за оказанием поддержки) по следующим объектам:
  - ул. Красный Горн, д.10, помещение I, ООО «Надежда»;
  - ул. Советская д.3, ИП Байрамбекова А.А;
  - ул. Гагарина, д.5, этаж цоколь, ИП Дышкант О.В.;
  - ул. Героев «Тумана», д.4, помещение №5 (1-8), ООО «Корона»;
  - ул. Гагарина, д.4, помещение 3, ИП Середина Т.В.;
  - ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (6-9), ИП Любанова Р.И.;
  - ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (2,11), ИП Сеничкина Е.В.;
  - ул. Героев «Тумана», д.5, помещение 5, ООО «Агдаш».

**Исходя из вышеизложенного, КРК не имеет возможности проверить порядок реализации преимущественного права арендатора на приобретение арендуемого имущества, установленные ст. 4 Закона №159-ФЗ.**

**Согласно п.1 ст. 6 Закона №159-ФЗ, сделки по приватизации муниципального имущества, совершенные с нарушением требований Закона №159-ФЗ, ничтожны.**

Кроме того, в нарушение проверки не представлены постановления о расторжении договора аренды по 24 объектам:

- ул. Советская, д.1, помещение V, ООО «Компакт»;
- ул. Сивко, д.4, помещение 24, ИП Алескерова Н.Г.
- ул. Советская, д.1, помещение X (16-23), ИП Мурлина Е.В.
- ул. Фисановича, д.3, помещение V (1.4-7), ИП Ляховский Л.Б.
- ул. Фисановича, д.3, помещение V (1,2,3), ИП Селюх В.Н.
- ул. Фисановича, д.3, помещение 64, ООО «Жасмин»;
- ул. Героев «Тумана», д.8, помещение 44, ИП Зарипова Л.В.
- ул. Фисановича, д.3, помещение IV, ИП Леонидова А.П.

- ул. Героев «Тумана», д.6, помещение 21, ИП Котив М.Н.
- ул. Советская, д.1., ИП Аникин А.И.
- ул. Гагарина, д.4, №34, ИП Жижов А.В.
- ул. Красный Горн, д.10, помещение I, ООО «Надежда»;
- ул. Героев «Тумана», дб., ООО «Медком»
- ул. Советская д.3., ИП Байрамбекова А.А
- ул. Гагарина, д.5, этаж цоколь, ИП Дышкант О.В.;
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение №5 (1-8), ООО «Корона»;
- ул. Гагарина, д.4, помещение 3, ИП Середина Т.В.;
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (6-9), ИП Любанова Р.И.;
- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (2,11), ИП Сеничкина Е.В.;
- ул. Героев «Тумана», д.5, помещение 5, ООО «Агдаш»
- ул. П. Стеблина, д.15, помещение 3а (1-4), ИП Сорокин С.И
- ул. П. Стеблина, д.8, помещение VI (1-3), ИП Ляпин А.Г.
- ул. Октябрьская, д.10, помещение VI (3-8), ИП Мацюк Н.М.
- ул. Октябрьская, д.10, помещение III (1-6), кроме того пристройка литер Б, ООО «Гостиница «Северное Сияние».

Кроме того выявлены следующие нарушения:

➤ **Без правовых оснований зачтена стоимость неотделимых улучшений при приватизации двух объектов на сумму 402872,72 рубля:**

1) По ул. Героев «Тумана», д.6, помещение 21 в г. Полярный.

В соответствии с п.3 ст. 623 Гражданского кодекса и п.1 Постановления администрации ЗАТО Александровск от 01.06.2010 г. №829 стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

В нарушение вышеназванной нормы в деле арендатора отсутствуют (проверке не представлены):

- сметная документации, **согласованная арендодателем;**
- расчет на выполнение работ по производству неотделимых улучшений недвижимого имущества, **согласованный арендодателем;**

В деле арендатора присутствует:

- архитектурно-планировочное задание №91 от 11.03.2004г. на разработку проекта «Реконструкция нежилого помещения под магазин «Цветы»;
- локальный ресурсный сметный расчет №1 от 15.06.2004г. на общую сумму 193637,68 руб., утвержденный ООО «Катио» и согласованный ИП «Котив М.Н.». С записью о принятии к зачету 168166 руб., подписанный И.О. начальника ОГиА Цеван М.В.
- акт №4 (без даты) освидетельствования работ, выполненных по переустройству, переоборудованию и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений, утвержденный начальником УМС администрации ЗАТО Александровск.

Таким образом, без правовых оснований зачтена стоимость неотделимых улучшений на сумму 168166,00 руб. (382000,00 руб. - 213834,00 руб.) по данному объекту.

2) по ул. Гагарина, д.5, этаж цоколь, в г. Полярный, отчужденный 31.12.2010

в п. 2.3. договора внесен зачет стоимости неотделимых улучшений в размере 234706,72 руб. В представленных к проверке договорах аренды (п.2.2.5., п.2.2.6., п.2.2.7. дог.№ 245/05 от 29.12.2005г, дог. №163/07 от 08.11.2007г., дог. №233/06 от 29.11.2006г., дог. №188/08 от 27.11.2008г.) указано об обязанности производить **за свой счет** текущий ремонт арендуемого помещения, а также капитальный ремонт, связанный с деятельностью арендатора. **Стоимость неотделимых улучшений возмещению не подлежит.**

Контрольно-ревизионная комиссия считает без правовых оснований зачтенной сумму неотделимых улучшений в размере 234706,72 руб. по данному объекту.

Кроме того, стоимость неотделимых улучшений определяется на ту же дату, что и стоимость самого имущества, с учетом их фактического состояния и должна быть отражена в отчете оценщика.

➤ **КРК не может дать оценку обоснованности предоставления арендатору стоимости неотделимых улучшений по объекту - ул. Гагарина, д.4, помещение 3 на сумму 493000, рублей, отраженная в отчете оценщика.**

В деле арендатора отсутствуют (проверке не представлены):

- сметная документация, согласованная арендодателем;
- расчет на выполнение работ по производству неотделимых улучшений недвижимого имущества, согласованный арендодателем;

Имущество приватизировано с учетом возмещения стоимости неотделимых улучшений, отраженных в отчете оценщика в отсутствие документов, подтверждающих согласие арендодателя.

➤ **По двум договорам купли продажи без правовых оснований внесено изменение в существенное условие договора – цену продажи.**

1) ул. Гагарина, д.5, этаж цоколь, отчужденный 31.12.2010

В соответствии с п. 2.1. договора купли-продажи муниципального имущества от 31.12.2010 г. №14/10 стоимость приобретаемого имущества установлена согласно отчету об оценке имущества №127/6/09П от 17.07.2009г. в сумме 509264,00 руб. с учетом НДС. Согласно условиям договора указанная стоимость объекта на момент подписания договора **является окончательной и изменению не подлежит.**

Согласно п.2 ст.424 Гражданского кодекса РФ изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Однако, дополнительным соглашением б/н от 09.06.2011 г. произведено изменение стоимости приобретаемого объекта на основании отчета об оценке имущества №379 от 27.05.2011г., и составляет 700000,00 руб. с учетом НДС. Данное дополнительное соглашение является нарушением условий договора и ст. 424 ГК РФ.

2) ул. Советская, д.1, помещение V:

3) В соответствии с п. 2.1. договора купли-продажи муниципального имущества от 11.04.2011 г. №01/11 стоимость приобретаемого имущества установлена согласно отчету об оценке имущества №127/2/0911 от 17.07.2009г. в сумме 931127,00 руб. с учетом НДС. Согласно условиям договора указанная стоимость объекта на момент подписания договора является окончательной и изменению не подлежит.

Согласно п.2 ст.424 Гражданского кодекса РФ изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Однако, дополнительным соглашением б/н от 08.07.2011 г. произведено изменение стоимости приобретаемого объекта на основании отчета об оценке имущества №376 от 27.05.2011г., и составляет 760000,00 руб. с учетом НДС, что является нарушением условий договора и ст. 424 ГК РФ.

Кроме того, отчет оценщика представлен на объект общей площадью 125,4 кв.м. в размере 760000,00 руб. Договор купли-продажи заключен на объект, общей площадью 120,7 кв.м. в размере 760000,00 руб. Согласно представленным пояснениям в отчете оценщика допущена опечатка, несмотря на то, что в представленных оценщику документах (свидетельстве о праве собственности) указана площадь 120,7 кв.м.

➤ **Отсутствует государственная регистрация права на недвижимое имущество по объекту: ул. П. Стеблина, д.15, помещение 3а (1-4), ИП Сорокин С.И.**

В соответствии со ст.131 ГК РФ право собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации. В соответствии со ст. 223 ГК РФ - в случаях, когда

отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Государственная регистрация права собственности покупателя производится на основании правоустанавливающих документов: договора купли-продажи недвижимого имущества и передаточного акта (акта приема-передачи).

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. При этом государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и ей в обязательном порядке подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним.

Ответственность за несоблюдение собственником, арендатором или иным пользователем установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним предусмотрена ст. 19.21. Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

➤ В нарушение ст.4 Закона №159-ФЗ договор купли-продажи по объекту г.Полярный, ул.Фисановича,3 пом.ИV, ИП Леонидова А.П.заключен ранее утверждения постановления об условиях приватизации.

➤ Предложение об условиях приватизации (от 08.10.2010) ранее утверждения постановления об условиях приватизации (от 30.10.2010), что является нарушением ст.4 Закона №159-ФЗ в части порядка реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества.

- 1) г.Снежногорск, ул. Октябрьская, д.10, помещение X, ИП Максимова
- 2) г. Снежногорск, ул. Октябрьская, д.19 помещение II, ООО А-Мега-Комп
- 3) г.Снежногорск, ул. Павла Стеблина, 15 пом. 3ф (1-4) ИП Сорокин С.И.

➤ Несовпадение площадей приватизированного имущества, указанных в договоре купли-продажи с прогнозным планом приватизации по 6-ти объектам в 2010 году, и по 6-ти объектам в 2011 году, а также несовпадение площадей, указанных в отчете оценщика с площадью по договору купли-продажи (ООО «Медком», ООО «Корона»).

➤ Проверкой установлено, что при продаже имущества одновременно без рассрочки платежа фактически предоставлялась рассрочка без уплаты процентов в размере 1/3 ставки рефинансирования, установленная п.3 ст.5 Закона №159-ФЗ по двум объектам:

- 1) г. Снежногорск, ул. Павла Стеблина, 2 пом. VI (1-14) ООО «Любава» на 4 месяца.
- 2) г. Полярный, ул. Гагарина, д.4 пом. 3 ИП Середина Т.В. на 2 месяца.

А также при продаже в рассрочку платежа по четырем объектам не начислялись проценты:

- 1) г.Полярный, ул. Гагарина, д.4, №34 - 5 месяцев.
- 2) г.Полярный, ул. Гагарина, д.5 этаж цоколь - 4 месяца.
- 3) г. Полярный, ул. Фисановича, д.3, помещение IV – 2 месяца
- 4) ул. Героев «Тумана», д.6, помещение 21 – 1 месяц.

➤ За объектул. **Гагарина, д.5, этаж цоколь**, отчужденный 31.12.2010 в Графике платежей срок погашения установлен 25.04.2011 г. За 1 квартал 2011г. начислена арендная плата. В соответствии с определением ВАС РФ от 03.08.2011 №ВАС-4408/11 заключение договора купли-продажи арендованного имущества прекращает обязательства по внесению арендной платы. Таким образом, необходимо было начислить проценты за рассрочку платежа за 4 месяца, а не арендную плату.

➤ Приватизируемый объект - ул. Героев «Тумана», д.4, помещение 2 (2,11)  
Не соответствует адрес (помещение) и площадь приватизированного объекта, указанного в Постановлении об утверждении условий приватизации от 07.04.2010 №371 с данными договора купли-продажи. В договоре купли-продажи указан адрес г. Полярный, ул. Героев Тумана, д.4 пом. 2 (2,11) общей площадью 16,8 кв.м. в плане приватизации – г. Полярный, ул. Героев Тумана, д.4 этаж 1, общей площадью 19,0 кв.м.

➤ Приватизируемый объект - ул. П. Стеблина, д.8, помещение VI (1-3):  
В 2011 году заключен новый договор купли-продажи муниципального имущества №40 от 01.12.2011г. без расторжения договора купли-продажи №33 от 12.11.2010 г.

➤ Приватизируемый объект - ул. Советская, д.1, помещение V. В п.1.1 Договора купли-продажи муниципального имущества №01/11 от 11.04.2011г. указано о передаче объекта продавцу в счет обеспечения исполнения обязательств по договору залога №01/11 от 11.04.2011г. Указанный договор залога не подписан сторонами. В соответствии с п.5 ст.5 Закона №159-ФЗ в случае, если арендуемое имущество приобретает арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Вместе с возражениями к акту проверки в адрес Контрольно-ревизионной комиссии представлен договор залога №01/11 от 10.11.2011 г. В связи с тем, что договор купли-продажи заключен 11.04.2011 договор залога заключается той же датой, что и договор купли-продажи в счет обеспечения обязательств по указанному договору.

➤ Нарушение ч. 3 ст. 3 Закона № 159-ФЗ и ч. 1 ст. 1 Закона № 998-01-ЗМО, поскольку арендатору отчуждено муниципальное имущество площадью большей, чем размер арендуемого помещения. Приватизируемый объект - ул. Героев «Тумана», д.8, помещение 44. На момент вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, в пользовании арендатора находилось нежилое помещение общей площадью 44,0 кв.м. (п.1.1. договора №81/08 от 22.05.2008г.). Фактически приватизировано по договору купли-продажи помещение общей площадью 45.0 кв.м.

#### **Анализ расчета платежей по уплате процентов за предоставленную рассрочку при приватизации муниципального имущества**

Частью 1 и 2 статьи 5 Закона 159-ФЗ, предусмотрена возможность как единовременной оплаты приобретаемого субъектами малого и среднего предпринимательства недвижимого имущества, так и оплаты в рассрочку и предоставляющие право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого арендуемого имущества, а также срока рассрочки в установленных пределах субъектам малого и среднего предпринимательства, направлены на создание им максимально широких правовых возможностей при согласовании условий договора купли-продажи.

Частью 3 статьи 5 Закона N 159-ФЗ определено, что на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества. В нарушение указанного закона, неверно рассчитывалась ставка рефинансирования. В связи с отсутствием информационного сообщения о приватизации, определить размер ставки не представляется возможным.

Приложением к договору "График погашения суммы стоимости объекта" устанавливается график оплаты, согласно которому рассчитывается сумма выплачиваемых

продавцу процентов по указанной выше ставке ежемесячно, исходя из суммы долга.

**Проверкой установлено, что по всем покупателям, выбравшим способ оплаты с рассрочкой платежа, неверно произведен расчет погашения стоимости приобретаемого муниципального имущества. Сумма процентов значительно ниже расчета, произведенного инспектором Контрольно-ревизионной комиссии, не смотря на то, что расчет процентов производился без учета сумм фактически оплаченных покупателем.**

Исходя из условий договора, связанных с рассрочкой по оплате имущества, применимы положения законодательства о коммерческом кредите.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 12 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 N 13/14 "О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами", из которых следует, что согласно статье 823 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) к коммерческому кредиту относятся гражданско-правовые обязательства, предусматривающие отсрочку или рассрочку оплаты товаров. Если иное не предусмотрено правилами о договоре, из которого возникло соответствующее обязательство, и не противоречит существу такого обязательства, к коммерческому кредиту применяются нормы о договоре займа (пункту 2 статьи 823 ГК). Проценты, взимаемые за пользование коммерческим кредитом, являются платой за пользование денежными средствами.

Порядок взимания процентов по договору займа предусмотрен в положениях пунктов 1, 2 статьи 809 ГК, из которых следует, что право на получение процентов связано с днем уплаты суммы долга или его соответствующей части, и при отсутствии иного соглашения проценты выплачиваются ежемесячно **до дня возврата суммы долга.**

Начисление процентов на предусмотренную договором цену продажи имущества без учета сумм, фактически уплаченных покупателем, означало бы оплату пользования денежными средствами, которые уже уплачены продавцу, что не соответствует правовой природе названных процентов.

Пояснений, каким образом производился расчет процентов за рассрочку платежа Контрольно-ревизионной комиссии не представлено.

Контрольно-ревизионная комиссия произвела расчет по 35 договорам купли-продажи муниципального имущества, **общая сумма недоначисленных платежей за проверяемый период составила 777129,69 руб.**, в том числе:

➤ г. Полярный

Период	Количество договоров	Сумма недоимки
2010 г.	12	219610,07
2011 г.	9	222520,59
Итого		442130,66

➤ г. Снежногорск

Период	Количество договоров	Сумма недоимки
2010 г.	8	148862,75
2011 г.	6	186136,28
Итого		334999,03

Данное нарушение связано с неверным расчетом процентов за рассрочку платежа. Следовало ежемесячно начислять проценты на остаток задолженности за вычетом уплаченной суммы. Общий расчет по годам представлен в приложении к отчету (приложение №2).



## **Порядок учета средств от продажи имущества муниципального образования ЗАТО Александровск**

В 2010 – 2011 годах функции администратора доходов от реализации иного имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных), в части реализации основных средств по указанному имуществу, закреплены за УМС администрации ЗАТО Александровск.

Для учета указанных доходов в Управлении Федерального казначейства по Мурманской области на счете 40101810000000010005 открыт лицевой счет 04493430680 администратора доходов.

С 01.04.2012 г. функции администратора доходов от реализации иного имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных), в части реализации основных средств по указанному имуществу, закреплены за МКУ «СМИ ЗАТО Александровск».

Для учета указанных доходов в Управлении Федерального казначейства по Мурманской области на счете 40101810000000010005 открыт лицевой счет 04493433840 администратора доходов.

Специалистами отдела «МКУ СМИ ЗАТО Александровск» ежемесячно ведутся реестры начисления суммы оплаты по договорам купли-продажи муниципального недвижимого имущества, отчуждаемого путем продажи арендатору в преимущественном порядке.

Аналитический учет договоров купли-продажи муниципального имущества ведется в программном продукте Excel с ежеквартальным начислением (в 2010-2011 годах) и оплатой по договорам по каждому объекту. В 2012 году учет ведется путем ежемесячного начисления и учета оплаты.

По объекту, расположенному по адресу г. Снежногорск, ул. П. Стеблина, д.23, помещение 38а (1-4), ИП Диденко В.В. согласно графика погашения суммы стоимости объекта, за 2010 г. следовало начислить и оплатить сумму в размере 35792,2 руб. фактически по данным бухгалтерского учета начислено 32212,89 руб., оплачено 32212,98 руб. Таким образом, в бухгалтерском учете не учтена сумма в размере 3579,22 руб.

По объекту, расположенному по адресу г. Полярный, ул. Советская, д.1, ИП Аникин А.И. начисления по данным бухгалтерского учета не соответствуют Графику платежей, не учтен ежемесячный платеж в сумме 5810,78 руб.

По объекту ул. Фисановича, д.3, помещение 64, ООО «Жасмин» квартальная сумма платежа уменьшена на 28674,84 руб. Следует доначислить в данных бухгалтерского учета сумму в размере 28674,84 руб. по данному объекту.

Данные нарушения в конечном итоге могут привести к недоплате за приватизированное имущество.

### **III. Выявленные нарушения по итогам проверки:**

1. В ЗАТО Александровск отсутствуют нормативно-правовые акты, регламентирующие:

- порядок и условия приватизации муниципального имущества, а также:
- порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества.
- отсутствуют НПА, положения, регламентирующие особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого ими муниципального недвижимого имущества.

2. Положением №1088 не утвержден срок представления прогнозного плана приватизации, а также срок предоставления отчета об исполнении прогнозного плана (программы) приватизации в Совет депутатов.

3. Прогнозные планы (программы) приватизации, а также отчеты об исполнении прогнозных планов (программ) приватизации муниципального имущества своевременно не представляются в Совет депутатов для утверждения и рассмотрения. Отчет за 2012 год не представлен.

4. Наблюдается постоянное невыполнение плана приватизации. План приватизации на 2012 год утвержден в конце 2012 года и фактически полностью не исполнен.

В 2010 г. запланировано отчуждение 83 объектов -отчуждено 25 объектов;

В 2011 г. запланировано отчуждение 44 объектов -отчуждено 15 объектов;

В 2012 г. запланировано отчуждение по 42 объектам - исполнение 0 объектов.

5. Так как прогнозный план приватизации своевременно не утверждался, поступления от приватизации муниципального имущества не учитывались в доходах местного бюджета при планировании бюджета ЗАТО Александровск на очередной финансовый год, что является нарушением ст. 12 Положения о бюджетном устройстве и бюджетном процессе в ЗАТО Александровск, а также о нарушении принципа полноты отражения доходов бюджета, установленные ст.32 БК РФ, согласно которой все доходы в обязательном порядке и в полном объеме отражаются в соответствующем бюджете.

6. По 11 договорам купли-продажи не представляется возможным установить порядок реализации преимущественного права, т.к. отсутствует предложение о заключении договора арендодателем, а также заявление арендатора.

7. Приватизированный объект (порядковый номер 24 в отчете об исполнении прогнозного плана приватизации за 2010г), расположенный по адресу: г. Полярный, ул. Героев "Тумана", дом 5, пом.5, общая площадь 30,8 кв.м. **отсутствует в прогнозном плане приватизации.**

8. Объект недвижимости (порядковый номер 7 плана приватизации 2010 года), расположенный по адресу г. Полярный, ул. Советская, дом 14, этаж: 1; общая площадь 163,7 кв.м. был приватизирован в 2009 году (договор купли-продажи от 20.11.2009 №19, постановление администрации ЗАТО г. Полярный о продаже муниципального имущества от 13.11.2009 №687). Таким образом, **в план приватизации 2010 года включен ранее приватизированный объект.**

9. Данные представленного в Совет депутатов отчета о выполнении прогнозного плана приватизации за 2010 г. **не соответствуют** фактическому поступлению средств в местный бюджет. По данным, отчета об исполнении бюджета за 2010 год в местный бюджет от приватизации муниципального имущества поступило 5465,1 тыс. рублей. Расхождение – в отчете о выполнении плана приватизации на 959,4 тыс. рублей больше, чем в отчете об исполнении бюджета.

10. Проверке не представлены документы, подтверждающие **опубликование объявления о продаже арендуемого имущества, отчета об исполнении прогнозного плана приватизации** за проверяемый период, что является нарушением ст. 15 Закона №178-ФЗ и п.10.7 Решения Совета депутатов от 30.03.2010 г. №39 «Об утверждении Положения о порядке и условиях приватизации муниципального имущества на территории ЗАТО Александровск».

11. В нарушение п.3 ст.5 ФЗ №159-ФЗ, в связи с отсутствием опубликования объявления о продаже муниципального имущества, определить размер ставки рефинансирования не представляется возможным.

12. В проверяемом периоде по всем покупателям, избравшим способ оплаты с рассрочкой платежа, **неверно произведен расчет** платежей по графику погашения стоимости приобретаемого муниципального имущества в части исчисления процентов за рассрочку платежа. Контрольно-ревизионная комиссия произвела расчет по 35 договорам купли-продажи муниципального имущества. **Общая сумма потерь бюджета составила 777129,69 руб.**

13. На момент заключения договоров купли-продажи **имелась задолженность** по арендной плате у 17 арендаторов, что является нарушением п. 2 ст3 Закона №159-ФЗ. **При**

невыполнении условий, указанных в п.2 ст.3 Закона № 159-ФЗ, т.е. при наличии задолженности по арендной плате за такое имущество, неустойкам (штрафам, пеням) арендатор утрачивает преимущественное право на приобретение арендуемого имущества.

14. Отчуждение муниципального имущества производилось в отсутствие оценки, т.е. представлены отчеты оценщика со сроком более 6 месяцев по 16 объектам. Отсутствие оценки нарушает пункт 26 Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 № 256 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», независимыми оценщиками. Согласно пункта 26 Приказа Минэкономразвития «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

15. В нарушение п.2 ст.424 Гражданского кодекса Российской Федерации и договорных отношений, производилось **изменение существенного условия договора – цены** по следующим объектам:

- ул. Гагарина, д.5, этаж цоколь, ИП Дышкант О.В.
- ул. Советская, д.1, помещение V, ООО «Компакт»

16. Стоимость неотделимых улучшений определяется на ту же дату, что и стоимость самого имущества, с учетом их фактического состояния и должна быть отражена в отчете оценщика. Неправомерно зачтена **стоимость неотделимых улучшений:**

- в сумме **234706,72руб.** по объекту ул. Гагарина, д.5, этаж цоколь, ИП Дышкант О.В
- в сумме **168166,00** руб. по объекту ул. Героев «Тумана», д.6, пом. 21, ИП Котив М.Н.

17. Не соответствует **общая площадь** оценки с площадью по договору купли-продажи:

- ул. Героев «Тумана», д.4, помещение №5 (1-8), ООО «Корона», не соответствует общая площадь оценки (95,9 кв.м.) с площадью по договору купли-продажи (93,0 кв.м.).

- ул. Героев «Тумана», дб. ООО «Медком», не соответствует общая площадь объекта, указанная в отчете оценщика (32,5 кв.м.) с площадью договора купли-продажи (24,3 кв.м.), Проверке **не представлено** постановление об условиях приватизации:

- ул. Советская д.3, ИП Байрамбекова А.А
- ул. Советская, д.1, помещение V, ООО «Компакт».

18. В нарушение п.2, п.3 ст.4 Закона №159-ФЗ в течение 10 дней с даты принятия решения об условиях приватизации арендуемого имущества следовало направить предложения о заключении договоров купли-продажи муниципального имущества и в течении 30 дней заключить договор купли-продажи указанного имущества. По истечении этого периода право приоритетного выкупа арендованного помещения утрачивается. Данное нарушение выявлено у 26 арендаторов, приватизировавших муниципальное имущество:

19. Отсутствуют (**Проверке не представлены**) следующие документы:

- предложение о заключении договора купли-продажи муниципального имущества по 11 приватизированным объектам:

- заявление арендатора о его соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства по 8 арендаторам, заключившим договора купли-продажи, что является нарушением п.1 ст.14 Закона №209-ФЗ от 24.07.2007 г (Принцип заявительного порядка обращения субъектов МСП за оказанием поддержки).

- Отсутствует постановление о расторжении договора аренды по 24 приобретенным объектам:

20. Выявлен случай отсутствия государственной регистрации договора купли-продажи. В нарушение ст. 164 ГК РФ отсутствует государственная регистрация права на недвижимое имущество по объекту ул. П. Стеблина, д.15, помещение 3а (1-4), ИП Сорокин С.И.

В соответствии со ст.131 ГК РФ право собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации. В соответствии со ст. 223 ГК РФ - в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Государственная регистрация права собственности покупателя производится на основании правоустанавливающих документов: договора купли-продажи недвижимого имущества и передаточного акта (акта приема-передачи).

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. При этом государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права и ей в обязательном порядке подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним.

Ответственность за несоблюдение собственником, арендатором или иным пользователем установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним предусмотрена ст. 19.21. Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

21. По объекту, расположенному по адресу: ул. П. Стеблина, д.2, помещение VI(1-14), ООО «Любава» согласно условиям договора от 31.12.2010г. №36 оплата предусмотрена единовременно в срок до 25.04.2011 г. В соответствии со ст. 35 Закона №178-ФЗ оплата приобретаемого покупателем муниципального имущества осуществляется единовременно или в рассрочку. В данном случае предоставлена рассрочка платежа сроком на 4 месяца без начисления процентов, установленных в п. 3 ст. 5 Закона №159-ФЗ.

22. Дата договора залога №01/11 от 10.11.2011 г. не соответствует дате договора купли-продажи муниципального имущества. Договор купли-продажи заключен 11.04.2011 договор залога заключается той же датой, что и договор купли-продажи в счет обеспечения обязательств по указанному договору.

23. Начисления по данным бухгалтерского учета не соответствуют Графику платежей:

- Следует учесть в данных бухгалтерского учета сумму в размере 28674,84 руб. по объекту ул. Фисановича, д.3, помещение 64, ООО «Жасмин»;

- Следует учесть в данных бухгалтерского учета сумму в размере 5810,78 руб. по объекту ул. Советская, д.1, ИП Аникин А.И.

- По объекту, расположенному по адресу г. Снежногорск, ул. П. Стеблина, д.23, помещение 38а (1-4), ИП Диденко В.В. согласно графика погашения суммы стоимости объекта, за 2010 г. следовало начислить и оплатить сумму в размере 35792,2 руб. фактически по данным бухгалтерского учета начислено 32212,89 руб., оплачено 32212,98 руб. Таким образом, в бухгалтерском учете не учтена сумма в размере 3579,31 руб

- По объекту, расположенному по адресу ул. Фисановича, д.3, помещение V (1,2,3), ИП Селюх В.Н. начисления по данным бухгалтерского учета не соответствуют Графику платежей. Следует учесть в данных бухгалтерского учета сумму в размере 28674,84 руб.

24. В Отчете о выполнении прогнозного плана приватизации неверно указана рыночная стоимость объекта (следовало указать стоимость с НДС в размере 568000,00 руб., фактически указана сумма без НДС – 481356,00 руб.) по адресу ул. Фисановича, д.3, помещение V (1.4-7) ИП Ляховский Л.Б.

25. На момент вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, в пользовании арендатора (ИП Зарипова Л.В.) находилось нежилое помещение, расположенное ул. Героев «Тумана», д.8, помещение 44, общей площадью **44,0 кв.м.** (п.1.1. договора №81/08 от 22.05.2008г.). Фактически приватизировано по договору купли-продажи помещение общей площадью **45,0 кв.м.** Данный факт является нарушением ч. 3 ст. 3 Закона №

159-ФЗ и ч. 1 ст. 1 Закона № 998-01-ЗМО, поскольку арендатору отчуждено муниципальное имущество площадью большей, чем размер арендуемого помещения.

26. Договор купли-продажи по адресу ул. Фисановича, д.3, помещение IV, ИП Леонидова А.П. **заключен ранее утверждения постановления об условиях приватизации**, что является нарушением ст.4 Закона от 22.07.2008 г. №159-ФЗ в части порядка реализации преимущественного права арендаторов на приобретение арендуемого имущества.

27. Несоответствие общей площади помещения, указанной в прогнозном плане приватизации (**59,3 кв.м.**) с постановлением об утверждении условий приватизации объектов муниципального недвижимого имущества от 08.08.2011 г. №1739 (**62,4 кв.м.**), а также договором купли-продажи (**62,4 кв.м.**), ул. Октябрьская, д.10, помещение III (1-6), кроме того пристройка литер Б.

28. Несоответствие площадей, указанных в прогнозном плане приватизации (46,4 кв.м.) с договором купли-продажи (45,5 кв.м.). ул. Октябрьская, д.10, помещение XVIII (1-6), ИП Лакоза И.Л., ИП Шамрай А.К., ИП Максимова Л.В., ИП Кирейчук Л.В.

29. В 2010 году проведена оценка в сумме 65,0 тыс. руб. на 60 объектов, включенных в программу приватизации, продано из которых лишь 25 объектов. В 2011 году оценено 24 объекта, включенных в программу приватизации, стоимость оценки составила 168,0 тыс. руб., продано лишь 15 объектов. В 2012 году проведена оценка на 42 объекта, стоимость оценки составила 60,0 тыс. руб.

### **Предложения**

1. Направить представление руководителю УМС ЗАТО Александровск о принятии мер по устранению отмеченных в настоящем отчете нарушений и недостатков, допущенных виновными лицами УМС администрации ЗАТО Александровск и МКУ Служба муниципального имущества ЗАТО Александровск.

2. Направить отчет о результатах контрольного мероприятия в Совет депутатов ЗАТО Александровск, Главе администрации ЗАТО Александровск.

3. Направить отчет для информации и принятия решений в Мурманскую прокуратуру по надзору за исполнением законов на особо режимных объектах.

Инспектор  
Контрольно-ревизионной комиссии

С.В. Коджебаш