

ИНФОРМАЦИЯ
О РЕЗУЛЬТАТАХ КОНТРОЛЬНОГО МЕРОПРИЯТИЯ
" Проверка эффективности управления и распоряжения объектами
муниципального недвижимого имущества (за исключением жилых
помещений), в том числе полноты и своевременности поступления доходов
от сдачи его в аренду"

(утвержден решением Коллегии Контрольно-счетной палаты города Владивостока от 29.03.2024 протокол № 2)

Объектом контрольного мероприятия являлось: Управление муниципальной собственности г. Владивостока (далее – управление, УМС).

Цель контрольного мероприятия: проверка правомерности и эффективности деятельности Управления муниципальной собственности г. Владивостока по управлению и распоряжению муниципальным недвижимым имуществом (за исключением жилых помещений), в том числе по вовлечению имущества в экономический и хозяйственный оборот, а также предоставлению муниципального недвижимого имущества в аренду.

Проверяемый период деятельности: 01.01.2023 до 31.12.2023 (в части осмотров – на момент проведения проверки).

В результате проведенного контрольного мероприятия установлено следующее.

В нарушение части 5 Федерального закона № 131-ФЗ, пункта 4 порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества № 424 от 30.08.2011 реестр муниципального имущества г. Владивостока не содержит сведения о кадастровом номере 2 472 объектов, о первоначальной и кадастровой стоимости 1 587 объектов, о дате возникновения права муниципальной собственности на 2 524 объекта, физические характеристики объектов.

УМС не в полной мере проводилась работа по актуализации сведений реестра муниципального имущества, в том числе несвоевременно осуществлялись действия по верификации и сверке реестра с данными ЕГРН, по внесению записей в ЕГРН о прекращении права муниципальной собственности, исключению объектов из реестра, тем самым не обеспечена достоверность сведений реестра. Так, в реестре числятся:

- 3 нежилых помещения (по ул. Некрасовская, 72, 74, ул. Пушкинская, 52), снятые с технического учета в 2004 и 2007 годах и переданные в федеральную собственность, на которые запись о прекращении права муниципальной собственности в ЕГРН не произведена; 1 объект, переданный МУПВ "ВПЭС", которое в нарушение Гражданского кодекса не зарегистрировало право хозяйственного ведения на них; 2 объекта, фактически отсутствующие на земельных участках, не снятые с технического (кадастрового) учета, по которым в том числе не определены координаты границ муниципального объекта;

- нежилые помещения (4 объекта), ранее снятые с технического учета и по данным УМС переведенные в жилые помещения (совпадающие по местоположению, конфигурации и площади с жилыми помещениями) в этих же домах, при этом на нежилые помещения право муниципальной собственности не прекращено, например нежилые помещения в доме №12 (площадью 42,6 кв.м) по ул. Станюковича сняты с технического учета в 2009 году, при этом принята на технический учет квартира № 3 такой же площадью в этом же доме, право

муниципальной собственности на которую в дальнейшем прекращено в связи с приватизацией. При этом тождественность вышеуказанных нежилых помещений с квартирами достоверно не подтверждена - кадастровые работы в отношении объектов не проводились, экспертные заключения отсутствуют.

Наличие в реестре объектов, которые по существу не являются муниципальными и используются иными лицами, приводит к завышению сведений о стоимости муниципального имущества, например, только за счет объектов по ул. Некрасовская, 72, 74, ул. Пушкинская, 52, ул. Станюковича, 12 стоимость завышена на 13 425,77 тыс. рублей.

В нарушение пункта 6 порядка ведения реестров муниципального имущества № 424 нежилые помещения по ул. Красного знамени, 133, кор. 4, кв. 1-3 исключены из реестра муниципального имущества при отсутствии документов, подтверждающих прекращение права муниципальной собственности на имущество.

В реестре муниципального имущества числятся объекты, не предназначенные для исполнения полномочий муниципального образования (нежилое здание по ул. Крыгина, 86в - эксплуатируется АО "Оборонэнерго" как трансформаторная подстанция; здание ударно-волновой литотрепсии по ул. Русская, 59д), что противоречит части 5 статьи 50 Федерального закона № 131-ФЗ, в соответствии с которой такие объекты подлежат репрофилированию или отчуждению.

Вследствие бездействия УМС по установлению разумного срока для подачи заявления в договоре аренды фактически арендаторы направляли заявления на заключение нового договора от 2 месяцев до нескольких дней до его окончания (в отдельных случаях после прекращения договора), что с учетом прохождения административных процедур исключает возможность заключения нового договора сразу после прекращения старого и способствовало занятию арендаторами помещений без договора.

В нарушение пункта 3 статьи 6 положения управлением решения о заключении 11 договоров аренды на новый период приняты позже установленного срока (от 4 до 7 месяцев), что с учетом позднего направления арендаторами договоров привело к тому, что на протяжении от 4 месяцев и более года, арендная плата по таким объектам начислялась уже не по актуальной цене, что не позволило получить дополнительные доходы в бюджет в сумме 345,06 тыс. рублей.

Установлены нарушения муниципального правового акта № 168-МПА "Положение о способах управления и распоряжения муниципальным имуществом города Владивостока" в части невыполнения арендаторами/судополучателями условий договоров аренды /безвозмездного пользования. Так, в нарушение пункта 5 статьи 11, пункта 7 статьи 9 положения, условий договоров, не заключены договоры: на ежегодное страхование объектов от пожара – в отношении 14 объектов аренды, 18 объектов безвозмездного пользования; на коммунальное обслуживание (8 объектов аренды, 12 объектов безвозмездного пользования), обслуживание управляющей компанией (1 объект аренды, 3 объекта безвозмездного пользования). Кроме того, заключены позже установленного срока договоры на страхование объекта недвижимости в отношении 14 объектов аренды.

В нарушение пункта 4.3. договоров аренды УМС не начисляло штрафы арендатору за неисполнение условий договора, что не позволило получить дополнительные доходы в бюджет в сумме 193,04 тыс. рублей.

Управлением полномочия администратора доходов выполнялись

- претензии о наличии задолженности по арендной плате направлялись должникам несвоевременно (через 4-12 месяцев с момента ее образования), что способствовало росту просроченной дебиторской задолженности по ряду арендаторов;

- не принимались меры к своевременному расторжению договоров аренды (в том числе путем одностороннего отказа от договора в рамках установленного статьей 450.1 Гражданского кодекса РФ и условиями договоров права арендодателя), что способствовало росту задолженности арендаторов (например, при постоянном росте задолженности арендатора Транова А.А. иск в суд на расторжение подан только через 2 года после ее возникновения.

- не осуществляется взаимодействие с судебными приставами в целях изъятия муниципального имущества при наличии судебных решений об освобождении арендуемого имущества, в результате арендаторы продолжают использовать имущество без правовых оснований на протяжении нескольких лет (например, ООО "Альберт", ООО "Новик", ООО "Феникс"). При этом взыскание платы за используемое имущество на протяжении нескольких лет осуществляется исходя из стоимости ранее заключенного договора аренды, без индексации арендной платы, что не позволяет получить дополнительные доходы в бюджет города.

Вследствие несвоевременного внесения данных в программный комплекс в балансе по состоянию на 01.01.2023 завышены данные о дебиторской задолженности по арендной плате на сумму 250,32 тыс. рублей, по пени – на 61,15 тыс. рублей.

Управлением понесены дополнительные расходы на оценку рыночной стоимости нежилых помещений по ул. Семеновская, 7б в сумме 16,83 тыс. рублей, необходимость в которых отсутствовала, так как фактически арендная плата по договору установлена на основании методики расчета арендной платы, утвержденной решением Думы города Владивостока № 152 от 10.12.2002.

Управлением не обеспечен должный контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды, а также контроль за муниципальным имуществом, числящимся в казне и свободным от прав третьих лиц, что повлекло незаконное занятие и пользование муниципальным имуществом третьими лицами и недополучение доходов в бюджет ВГО в сумме 1 002,04 тыс. рублей. Так, осмотрами выявлено:

- передача арендатором ООО "Метро" части арендуемых помещений (пешеходного перехода в районе здания ул. Светланская, 29) третьим лицам, что согласно пункту 5.2 договора аренды является одним из случаев отказа собственника помещения от договора аренды в одностороннем порядке;

- отдельные арендуемые помещения в пешеходных переходах в районе здания ул. Светланская, 29 и здания по ул. Светланская-Алеутская использовались не в соответствии с целью их предоставления (помещения предоставлены под торговую точку, фактически оказываются бытовые услуги);

- на 5 объектах (25:28:030011:363), (25:28:000000:61442), (25:28:050044:1558, 252801000546, 252800000021883) арендаторами осуществлена перепланировка помещений, не согласованная с УМС; при этом изменение конфигурации помещений не зафиксировано в актах проверки использования имущества, составленных сотрудниками УМС в 2023 году;

- 20 нежилых помещений, числящихся в реестре свободными, - без правовых оснований используются третьими лицами (либо имеют признаки использования третьими лицами);

- установлена недостача составных частей 2 сооружений трамвайно-троллейбусной контактной сети: от остановки "3-я Рабочая" до остановки "Молокозавод" и от ост. "Молокозавод" до ост. "Баляева" (опор в количестве 70 единиц и проводов контактной сети);

- реестр муниципального имущества содержит недостоверные сведения по 7 объектам недвижимости в части наличия либо отсутствия обременения, а также фактического расположения объектов, например, по ул. Адмирала Фокина, 20 (25:28:020022:187) по данным реестра помещения свободны, фактически занимаются МУПВ "ВПЭС"; по ул. Пологая, 72 (25:28:010001:2154) по данным реестра помещения свободны – фактически переданы физическим лицам; не подтверждено фактическое наличие помещения № 5 площадью 16,3 кв. метров на 1 этаже здания по ул. Фонтанная, ба; установлено отсутствие лестницы, ведущей на 2 этаж здания по ул. Калинина, 14, в связи с чем доступ в муниципальное помещение № 6 (25:28:030008:7784) не возможен;

в реестре муниципального имущества числится нежилое помещение по проспекту 100-летия Владивостока, 134а, кв. 33 (25:28:050052:928), которое по информации УМС на текущий момент является квартирой № 17 (в результате перепланировки помещений и их укрупнения) и зарегистрировано как жилое помещение (25:28:050052:912) при отсутствии прав и обременений на объект, фактически - в помещении с кадастровым номером 25:28:050052:928 осуществляется деятельность ООО "РЭЙМАНД", в помещение с кадастровым номером 25:28:050052:912 доступ не обеспечен.

По результатам контрольного мероприятия на имя начальника управления муниципальной собственности г. Владивостока внесено представление.

Аудитор Контрольно-счетной палаты
города Владивостока
С.И. Раудина